



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	356.250,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die zzgl. 20% MwSt. des Kaufpreises werden nach dem Kauf der Vorsorgewohnung rückerstattet.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Kolarik**

JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1  
1030 Wien

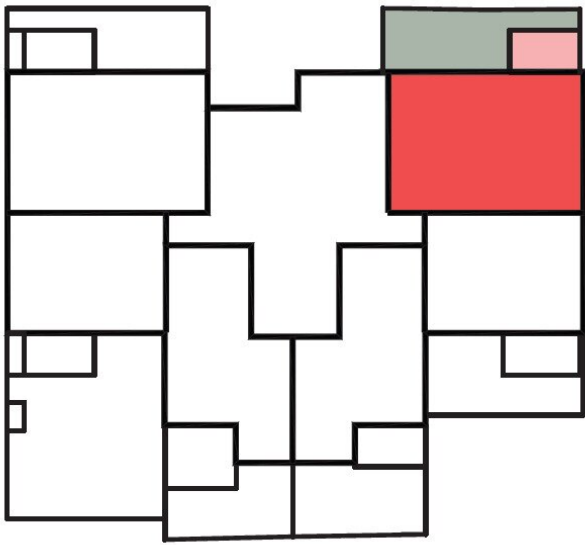
T 06607370504

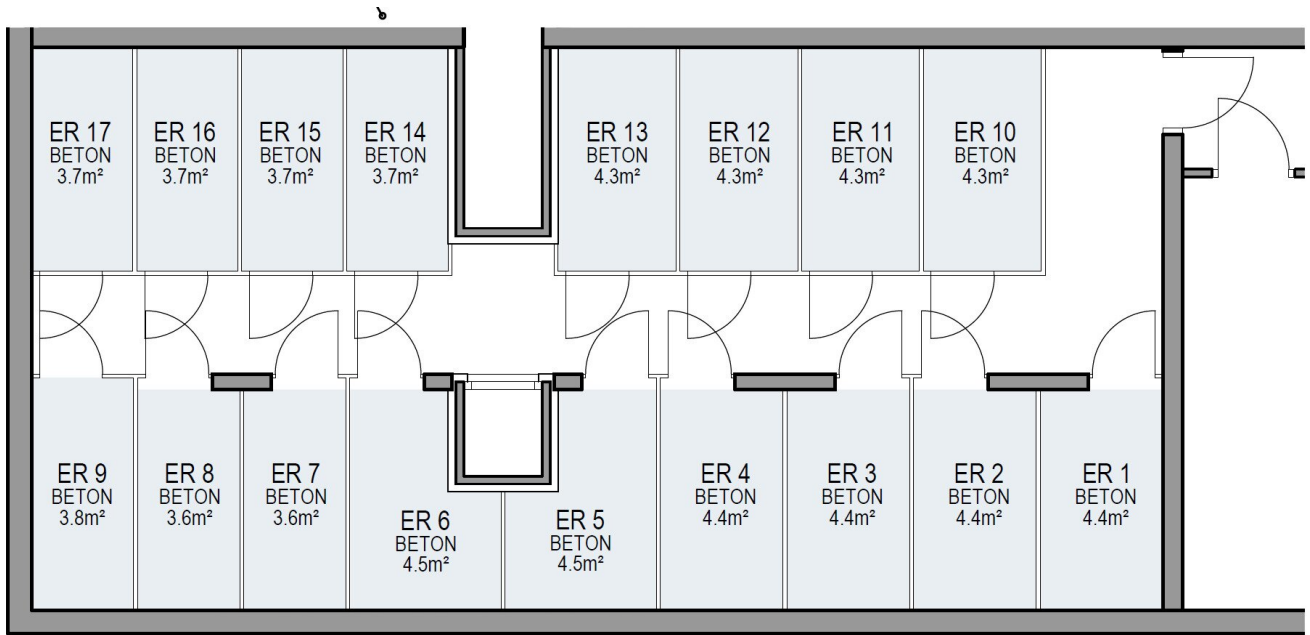




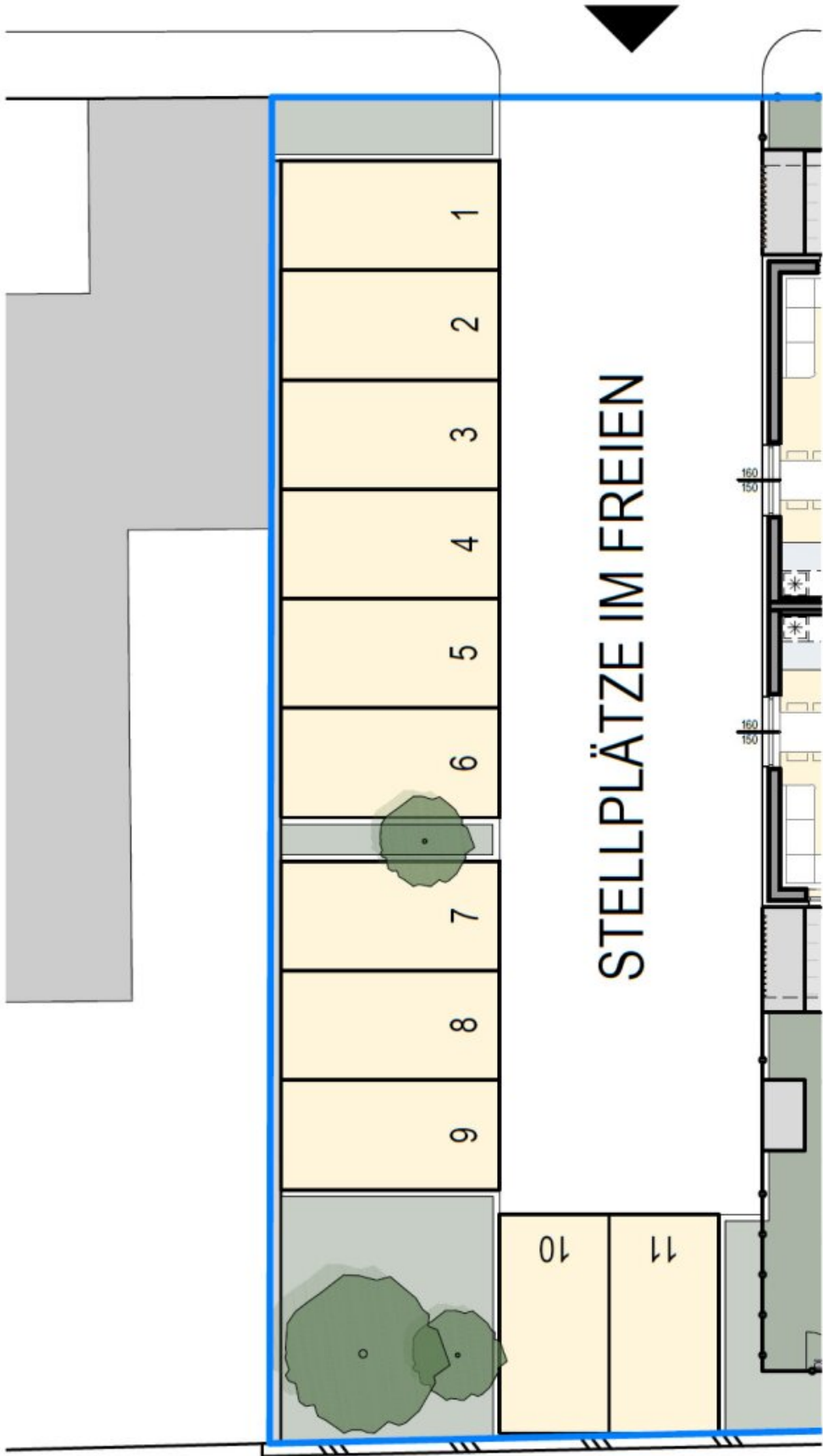




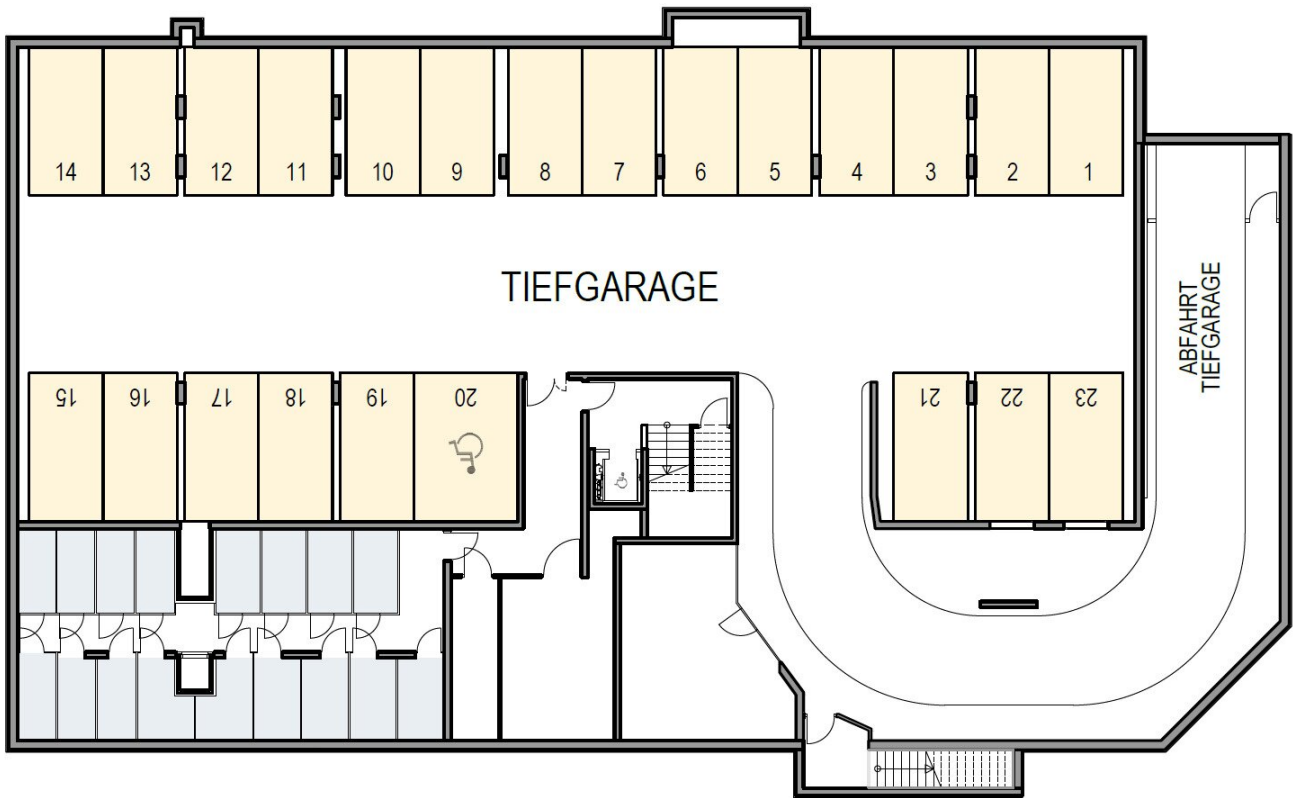




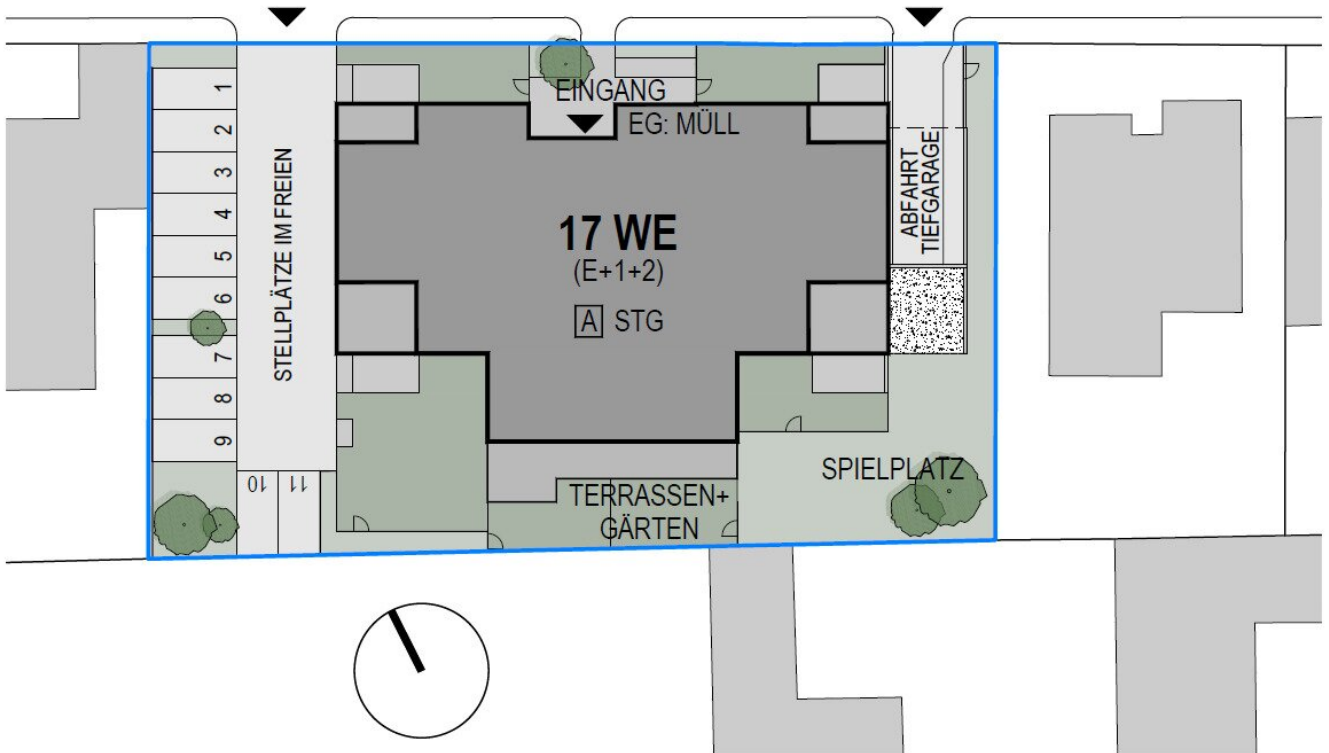




STELLPLÄTZE IM FREIEN



GRENZWEG



## Objektbeschreibung

In grüner, ruhiger Wohnlage – Grenzweg 11 –, dennoch nur fünf Fahradminuten vom Bahnhof entfernt, haben wir ein kleinteiliges Niedrigenergiewohnhaus mit siebzehn Eigentumswohnungen in den Größen von 54 bis 108 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gebaut. Alle Wohnungen sind auch mit Steuervorteil als Vorsorgewohnungen zu haben. Da sowohl die Fußbodenheizung als auch die Wasseraufbereitung mit Wärmepumpe funktionieren, außerdem eine Photovoltaikanlage am Dach angebracht wurde und das Haus in Ziegelbauweise errichtet wurde, ist dieses Wohnhaus besonders ökologisch. Die Kunststoffenster sind mit Aluschalen versehen. Die ruhigen Farbtöne und zahlreiche Vor- und Rücksprünge der Fassade sowie Holzelemente aus wertiger Lärche sorgen für ein natürliches Erscheinungsbild. Im überdachten Eingangsbereich und auch in der Tiefgarage sind ausreichend Abstellplätze für Ihr Fahrrad vorhanden, damit Sie ganz umweltfreundlich Ihre Alltagswege zurücklegen können. Erholung am Feierabend finden Sie im nahen Wald mit Spazier- und Radwegen. Das hört sich doch nach hochwertiger Lebensqualität an! Was Top 1 zu Ihrem Zuhause macht?

[Herzlich willkommen!](#)

### Raumaufteilung und Ebene(n)

EG | ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche | ca. 29 m<sup>2</sup> Garten | ca. 10 m<sup>2</sup> Terrasse | 3 Zimmer

- Wohnzimmer mit Kochnische, zwei Schlafzimmer, Garderobe, Vorraum, Abstellraum, Bad, getrenntes WC
- Kfz-Stellplatz und Fahrradparker in Tiefgarage
- Einlagerungsraum im KG
- Kinderwagenabstellraum im EG
- Müllraum im EG
- Schlüsselfertig und provisionsfrei inklusive eines Kfz-Stellplatzes und eines Kellerabteils

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
U-Bahn <9.500m  
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap