

## Wohnen im Weinviertel – Ihr Investment mit Perspektive



**Objektnummer: 82103**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Bahnhofstraße                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2232 Deutsch-Wagram              |
| Baujahr:                      | 2021                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 104,87 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 503.300,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

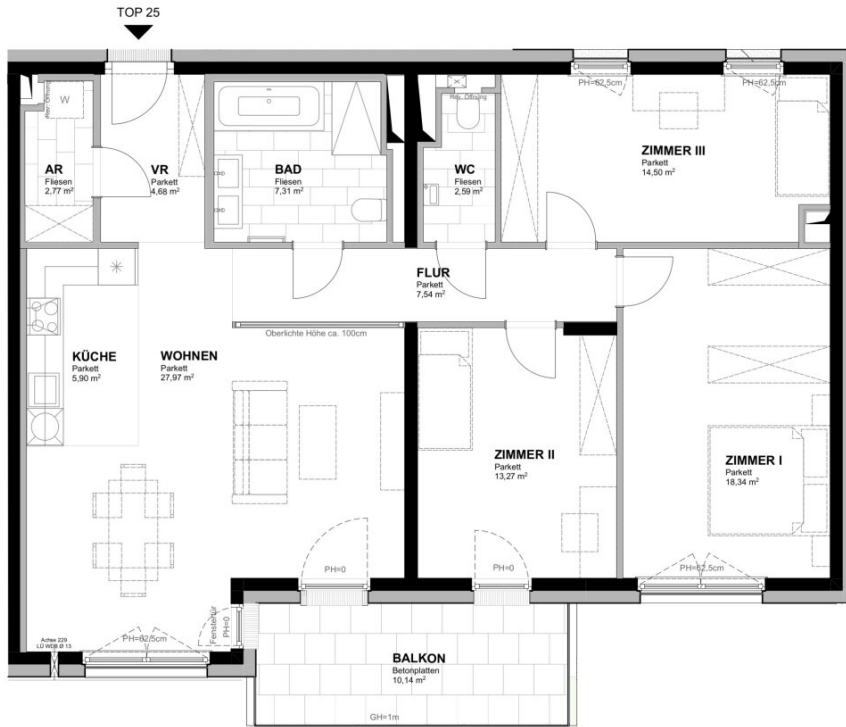








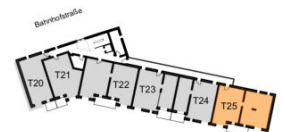




**BAHNHOFSTRASSE 60  
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

TOP 25  
3.OG  
4-Zimmer Wohnung

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Wohnfläche ca.        | 104,87 m <sup>2</sup> |
| Balkon / Terrasse ca. | 10,14 m <sup>2</sup>  |
| Raumhöhe ca.          | 2,54 m                |



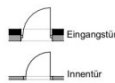
Übersichtssplan  
3. Obergeschoß



Übersichtsschnitt



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Pöterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Fixverglasung

Dreh- u. Drehkippenfenster

**MJM** KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN  
TEL: +43 2952 2945  
KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN  
TEL: +43 1 3176112  
**ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER** WIENER STRASSE 57/1AD | 2100 KORNEUBURG  
TEL: +43 2262 82148

**WWW.MAUER-PARTNER.AT**  
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH





# Objektbeschreibung

## Wohnen im Weinviertel – Ihr Investment mit Perspektive

Erleben Sie die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur: Unsere modernen Eigentumswohnungen im idyllischen Weinviertel bieten Ihnen nicht nur eine attraktive Lebensqualität, sondern auch hervorragendes Potenzial für nachhaltige Wertsteigerung und Vermietung – ideal für junge Ortsansässige und Familien.

### Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Bezugsfertig:** Einziehen oder vermieten – sofort!
- **Wohnflächen von 52 m<sup>2</sup> bis 105 m<sup>2</sup>:** Für Singles, Paare oder Familien.
- **Großzügige Freiflächen:** Balkone, Terrassen oder Eigengärten – hier genießt jeder seinen Rückzugsort.
- **Gemeinschaftsgarten:** Ein alter Kastanienbestand schafft ein angenehmes Mikroklima und lädt zur Erholung ein.
- **Hochwertige Ausstattung:** Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Raffstores/Rollläden, Vorbereitung für Klimaanlage im Dachgeschoss.
- **Moderne Extras:** E-Ladestationen, Fahrradabstellplätze und ein Home-Delivery-Space.

### Perfekte Lage – Stadtnähe inklusive

Die ideale Verkehrsanbindung macht dieses Projekt besonders attraktiv:

- In nur **6 Minuten** mit dem Zug zur U1-Station Leopoldau.
- Schnelle und direkte Anbindung in die Wiener Innenstadt.

### Jetzt profitieren – Möbelgutschein sichern!

Beim Kauf einer Wohnung bis zum **31.03.2025** erhalten Sie einen Möbelgutschein im Wert von **7.000 € inkl. USt!** Alternativ ist auch eine Kaufpreisreduktion in Höhe des Gutscheinwerts möglich.

### Ihr Investment für die Zukunft

Auf rund 3.900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entstanden **46 Eigentumswohnungen** und eine Arztpraxis mit separatem Eingang. Ob zur Eigennutzung oder als Vorsorge – der Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Einheiten bietet vielseitige Möglichkeiten.

Mit hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Design und einer hervorragenden Lage ist dieses Projekt Ihre Chance, in eine wertbeständige Immobilie zu investieren.

## **Das Projekt**

Die Zukunft in Sicht.

Ein Wohnraum im Einklang mit besonderen Werten – Das Projekt ist umweltbewusst, hochwertig und verfolgt moderne nachhaltige Ansätze. Als Basis ein langfristig überlegtes Konzept, gefolgt von einer tiefgehenden Planung bis hin zur qualitativen Bauausführung. Ein paar Highlights für die Bewohner und Natur sind die hauseigene Photovoltaikanlage sowie das Regenwasserauffangsystem. Auch bei der Ausstattungs- sowie

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 252.120,- bis EUR 510.700,- netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 12,00 bis EUR 13,00 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für den Kunden!**

**Fertigstellung: bereits erfolgt**

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m  
Schule <750m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.750m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <8.750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap