

**Baubeginn erfolgt! Ziehen Sie in Ihr neues Zuhause in  
Deutsch-Wagram!**



**Objektnummer: 7248**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	620.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nicole Straub

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 54 555

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















# Objektbeschreibung

**Ein Traum wird wahr, verwirklichen Sie ihren lang ersehnten Wunsch und ziehen Sie in Ihr Eigenheim**

**Die Kurzinformationen für eilige Leser:**

- **Erstbezug in erstklassiger Gegend - einmalige Infrastruktur**
- **sehr hochwertige Ausführung**
- **TOP Preis-/Leistungsverhältnis**
- **Eigengarten (bis zu 102m<sup>2</sup>), Terrasse und viele weitere Extras die das Herz höher schlagen lassen**
- **2 PKW Stellplätze**
- **Einmalige Raumaufteilung**
- **Ziegel-Mauerwerk**
- **Belagsfertiger Zustand**
- **Wohnfläche mit großzügigen 152m<sup>2</sup>**
- **PV Vorbereitung + Klimavorbereitung**

### **Expose und Unterlagen:**

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen zu der Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar. Baubeschreibung und sämtliche Pläne zu den Objekten erhalten Sie ebenfalls.

### **Baubeginn und Fertigstellung:**

Baubeginn ist erfolgt, die Fertigstellung soll gegen Q4 / 2024 stattfinden.

### **Lage:**

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Nahversorger, Banken, Ärzte, Schulen und Kindergarten, Cafehäuser, sowie viele Freizeitmöglichkeiten stehen zur Verfügung.

Optimale Verkehrsanbindung mit der Schnellbahn nach Leopoldau (U1) in 8 min, Floridsdorf (U6)

### **Haftungserklärung zum Inserat:**

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.