



Bahnhofstraße 58+60  
2232 Deutsch-Wagram

**Qualität, auf die Sie bauen können.**



# BAHNHOFSTRASSE 58+60 / BAHNHOFSTRASSE 58 / TOP 04

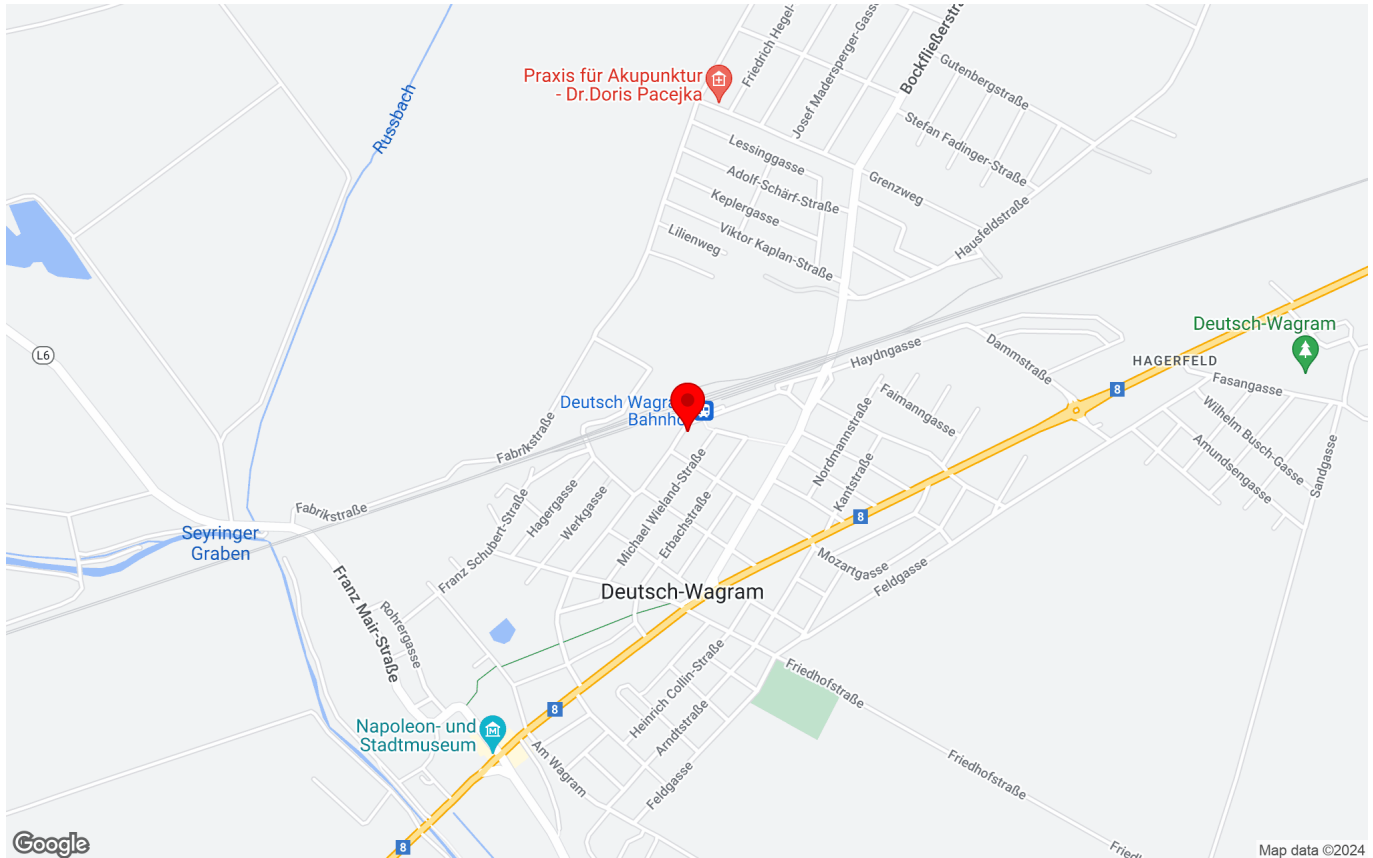
2232 Deutsch-Wagram



## QUALITY LIVING MIT WOHLFÜHLFAKTOR.

Objektnummer:	<b>12196</b>
Anzahl Zimmer:	<b>3</b>
Wohnfläche:	<b>79,6 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	<b>458.600,00 €</b>
Status:	<b>Fertiggestellt</b>

## LAGE



## PROJEKTbeschreibung

Wohnen im Weinviertel - die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und Stadtnähe. Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

Auf einer Grundstücksfläche von knapp 3.900 m<sup>2</sup> werden in unmittelbarer Bahnhofsnähe zwei Wohnprojekte mit insgesamt 46 Eigentumswohnungen und einer Arztpraxis mit einem separaten Eingang errichtet. Alle Wohnungen sowie die verfügbaren Stellplätze stehen zur Eigennutzung oder Vorsorge zur Verfügung. Es sind sowohl Zwei-, Drei- als auch Vier-Zimmer Wohnungen in Bau und sämtliche Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Ebenso sind Gemeinschaftsflächen für einen Kinderspielplatz und einen Fahrradabstellplatz vorgesehen.

Das Projekt verfügt über einen allgemeinen Gartenbereich, der mit seinem alten Kastanienbestand für frisches Grün und angenehme Temperaturen im Sommer sorgt und als Gemeinschaftsgarten genutzt werden kann. Die Lärchenholzakzente an der Fassade runden das optisch harmonische Gesamtbild ab. Die Ausstattung aller Wohneinheiten ist hochwertig und

umfasst Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Raffstores bzw. Rollläden im Erdgeschoß und die Vorbereitung für eine Klimaanlageausstattung im Dachgeschoß.

Des Weiteren punktet das Projekt mit der Möglichkeit von E-Ladestationen für Autos und einen Home-Delivery-Space im Allgemeinbereich.

In nur 6 Minuten ist die U1 Station Leopoldau mit dem Zug erreichbar, womit eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt ermöglicht wird.

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

wohnen.einfach.machen.

Mit Raiffeisen WohnBau als Bauträger.

Visualisierung © JamJam, Foto © Irene Schanda



## WOHNUNGSBESCHREIBUNG

2232 Deutsch-Wagram, Bahnhofstraße 58+60 | Quality Living mit Wohlfühlfaktor. | Wohnen im Weinviertel | Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder Vorsorge | teilweise allgemeiner Gartenbereich mit altem Kastanienbestand | großzügige Freiflächen | perfekte Verkehrsanbindung und städtische Infrastruktur | Visualisierung © JamJam, Foto © Irene Schanda | wohnen.einfach.machen. | [www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at)

## KUNST & WOHNEN

---

Neben dem Quality Living Gedanken, der für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die neuen Immobilienprojekte der Raiffeisen WohnBau mit zeitgenössischen Kunstakzenten. Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines via Jury ausgewählten Künstlers, welches im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung und der Geschichte entsteht. Die Installationen, vorrangig im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes, verleihen dem Wohnprojekt unter der Maxime „Kunst und Wohnen“ Individualität und Exklusivität. Ein künstlerischer Dialog zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum wird geschaffen und heißt Bewohner wie Besucher gleichermaßen willkommen.

## ECKDATEN

---

Objektart:	<b>Wohnung</b>
Vertragsart:	<b>Kaufobjekt</b>
Anzahl Zimmer:	<b>3</b>
Wohnfläche:	<b>79,6 m<sup>2</sup></b>
Loggia:	<b>4,14 m<sup>2</sup></b>
Terrassenfläche:	<b>20,62 m<sup>2</sup></b>
Gartenfläche:	<b>58,8 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk:	<b>1. Etage</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>1</b>
Böden:	<b>Fliesen, Fertigparkett</b>
Heizung:	<b>Fernwärme</b>

## KOSTEN

---

Kaufpreis:	<b>458.600,00 €</b>
zuzügl. Kaufnebenkosten	

## AUSSTATTUNG

---

Fliesen, Fernwärme, Personenaufzug, Kabel / Satelliten-TV, Fertigparkett, Fernwärme, Südostbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Abstellraum, DVB-T, Niedrigenergiehaus, Trennwände Gipskarton, Glasfaseranbindung, Außenliegender Sonnenschutz, Öffensbare Fenster, Flachdach, Fertigteil, Massiv, Schlüsselfertig mit Bodenplatte, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz, Kunststofffenster

## ENERGIEAUSWEIS

---

Heizwärmebedarf:	<b>B 27 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
fGEE:	<b>A 0,76</b>



Stand 24.05.2023



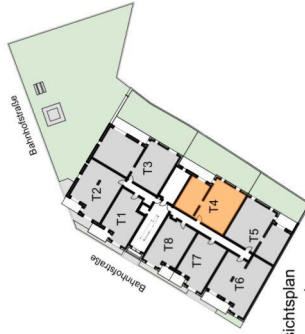
# Raiffeisen WohnBau

**BAHNHOFSTRASSE 58  
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

TOP 4

OG1  
3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. 79,60 m<sup>2</sup>  
Balkon / Terrasse ca. 20,62 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 4,14 m<sup>2</sup>  
Garten ca. 58,80 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe ca. 2,54 m



Übersichtsplan  
1. Obergeschoss



Übersichtsschnitt

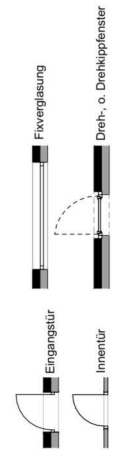
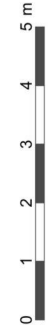
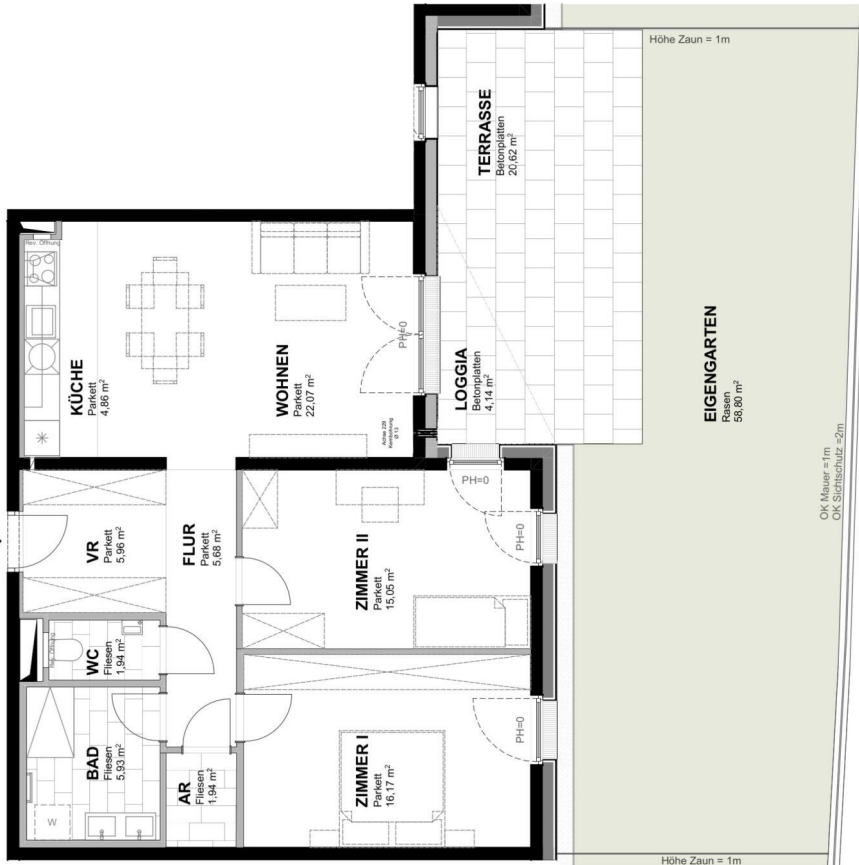
**MJM** KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN  
TEL: +43 2992 3965

**ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER** WIEN  
TEL: +43 1 3700112

WIENERSTRASSE 97/100 | 2100 HORNEBURG  
TEL: +43 2262 67148

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

TOP 4



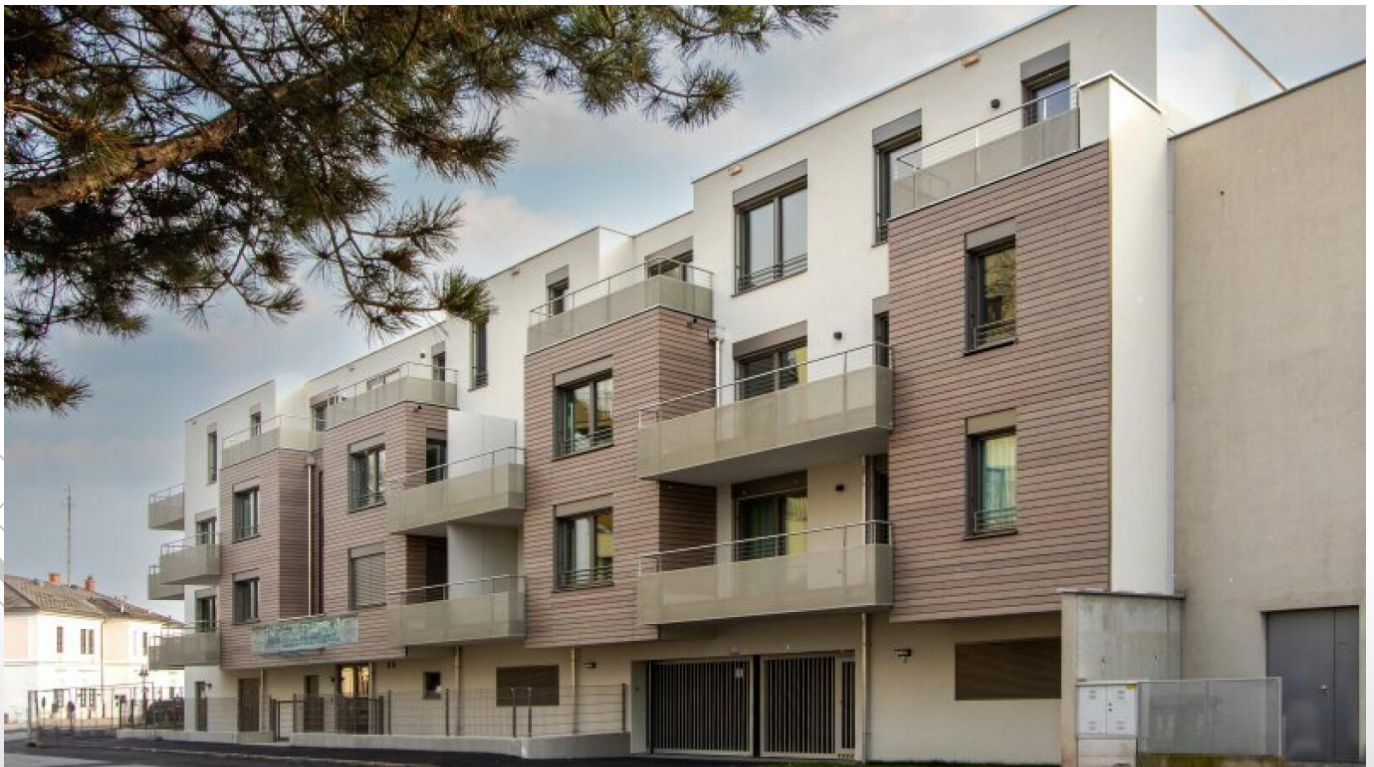
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen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



## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN

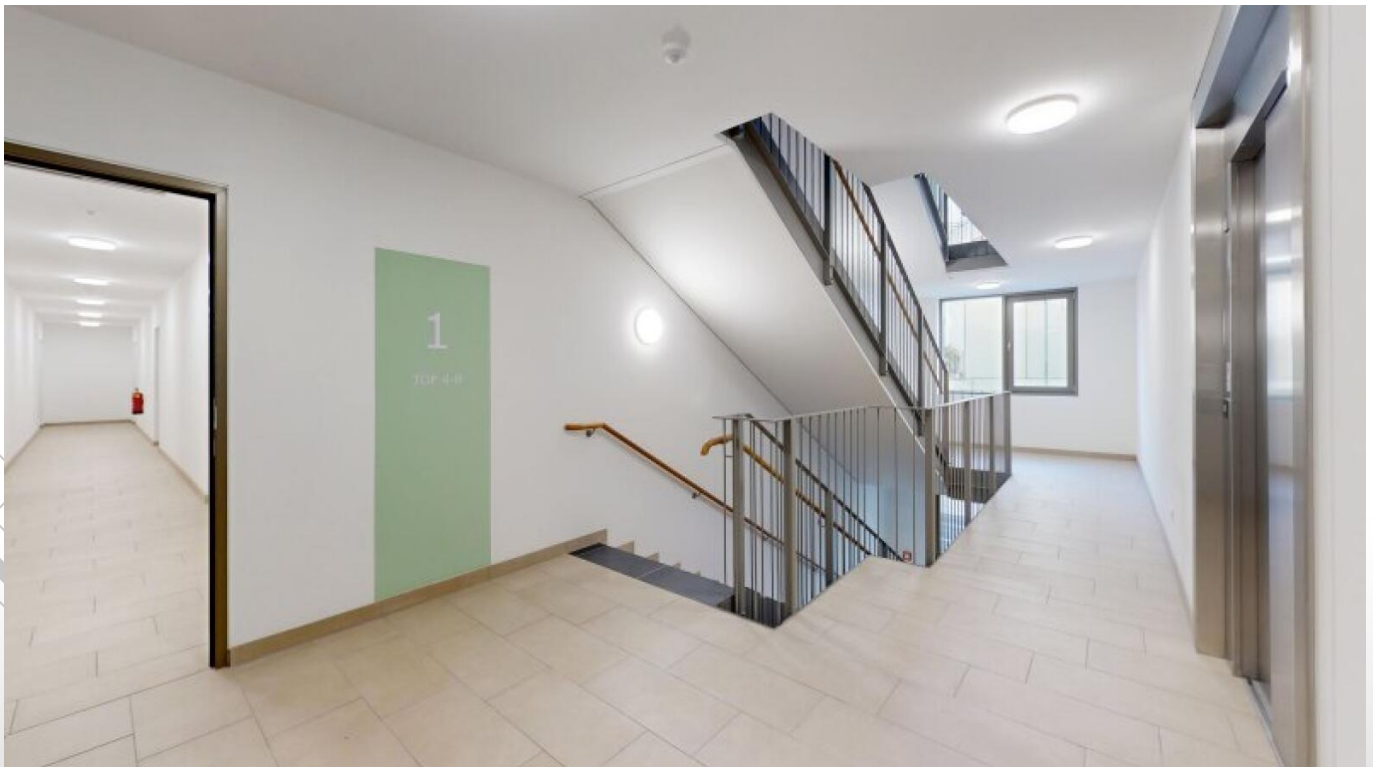




## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN



## IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

---

**Frau Mariella Gruber**

Telefon: **+43 1 716018011**

E-Mail: **mariella.gruber@raiffeisen-wohnbau.at**

Verkauf direkt vom Bauträger.



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke  
der Raiffeisen-Leasing GmbH.



### **Raiffeisen WohnBau**

Mooslackengasse 12, 1190 Wien

Adamgasse 7a, 6020 Innsbruck

Telefon: **+43 1 716 01-8241**

E-Mail: **immobilien@raiffeisen-wohnbau.at**

Web: **www.raiffeisen-wohnbau.at**