



Bahnhofstraße 58+60
2232 Deutsch-Wagram

Qualität, auf die Sie bauen können.



BAHNHOFSTRASSE 58+60 / BAHNHOFSTRASSE 58 / TOP 22

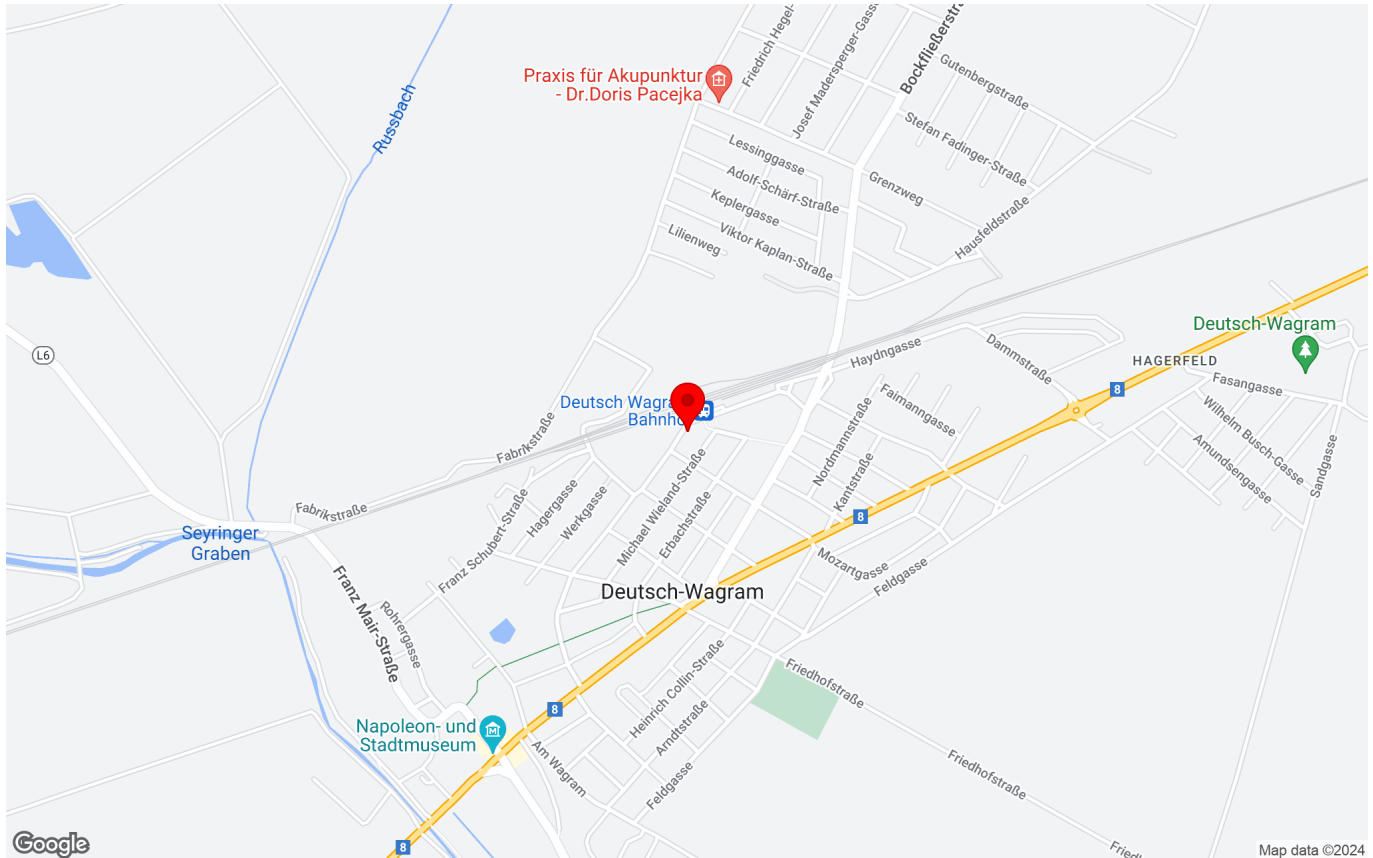
2232 Deutsch-Wagram



QUALITY LIVING WITH A FEEL-GOOD FACTOR.

Property number:	12214
Number of rooms:	2
Living area:	64.42 m²
Purchase Price:	€366,000.00
Status:	Finalized

LOCATION



PROJECT DESCRIPTION

Living in the Weinviertel - the perfect balance of living at nature's doorstep while remaining close to the city. This is Quality Living from Raiffeisen WohnBau.

This residential project is located in the countryside and yet close to the town centre, offering perfect transport connections and urban infrastructure. The two-part project, with a total of some 47 investment/owner-occupied apartments and 71 parking spaces, is being built on a plot of almost 4,000 m² in the immediate vicinity of the train station. Sizes include two-, three- and four-room apartments, all of which have generous open spaces such as balconies, terraces or private gardens. There are also common areas for a children's playground and bicycle storage.

The first building has a general garden area that can be used as a community garden. The old chestnut trees provide fresh greenery and pleasant temperatures in summer. The building's architecture is optically harmonized with larch wood accents. The second building conveys a cosy feeling of living with its south-facing apartments. The furnishings of all the residential units are of high quality and include real wood parquet, underfloor heating, external venetian blinds, or

shutters on the ground floor, and pre-installed air conditioning connections in the attic.

Additional plus factors include pre-installed charging point connections, video intercom systems and home delivery spaces in the semi-public area.

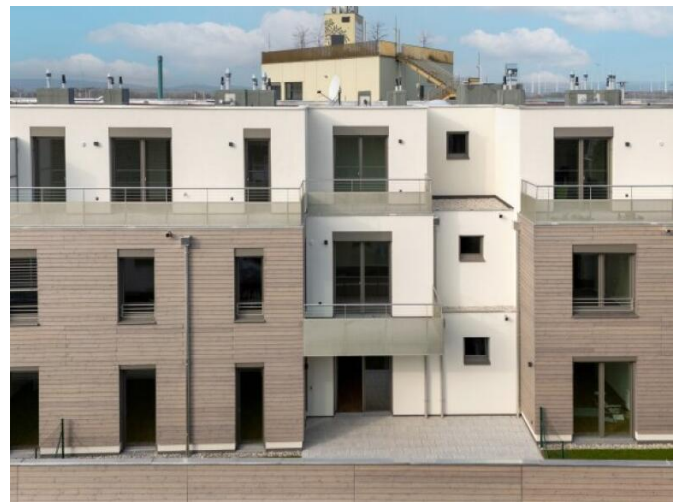
The Leopoldau (U1) station can be reached in just 6 minutes by train, which in turn enables a quick connection to downtown Vienna.

Construction is scheduled to begin in autumn 2021. Interested? Feel free to contact us for a no-obligation offer. Please contact us personally if you have any questions:

living.simply.done.

With Raiffeisen WohnBau as the property developer.

© RWB



APARTMENT DESCRIPTION

2232 Deutsch-Wagram, Bahnhofstraße 58 | Quality living with a feel-good factor. | living in the Weinviertel | investment / owner-occupied apartments | part. community garden with old chestnut trees | generous open spaces | perfect transport connections and urban infrastructure | © RWB | living.simply.done. | www.raiffeisen-wohnbau.at

ARTS & LIVING

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.

KEY DATA

Property type:	Apartment
Contract type:	Property for sale
Number of rooms:	2
Living area:	64.42 m²
Terrace area:	10.03 m²
Floor:	attic 1
Bathrooms:	1
Restroom:	1
Floors:	tiles, prefinished flooring
Heating:	district heating

COSTS

Purchase Price:	€366,000.00
excluding ancillary expenses	

AMENITIES

tiles, district heating, passenger elevator, cable/satellite TV, prefinished flooring, district heating, balcony/terrace facing northwest, bicycle storeroom, storage room, digital connection, low-energy house, plasterboard walls, fiber optic connection, external sun protection, Openable window, flat roof, prefabricated materials, bricks & concrete, turnkey with foundation, double glazing windows, children playground (indoor / outdoor), Plastic windows

ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

Thermal energy required: **B 27 kWh/m²a**

Energy efficiency rating: **A 0.76**

Stand 24.05.2023



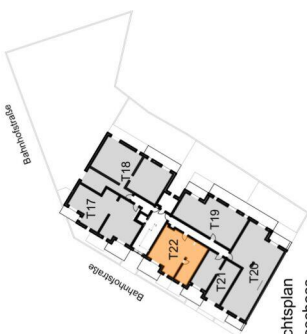
Raiffeisen WohnBau

**BAHNHOFSTRASSE 58
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

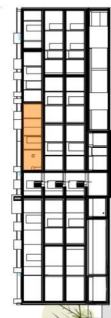
TOP 22

DG
2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. 64,42 m²
Balkon / Terrasse ca. 10,03 m²
Raumhöhe ca. 2,54 m



Übersichtsplan
Dachgeschoss



Übersichtsschnitt

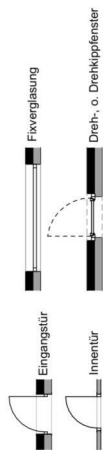
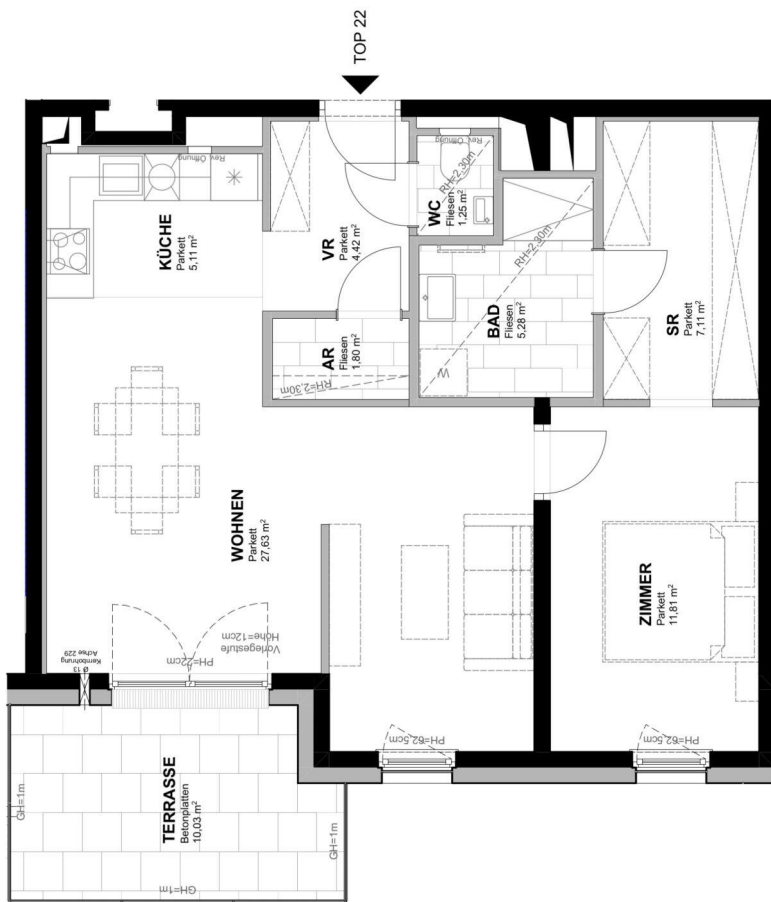
MJM KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN
TEL: +43 2962 3965

WIEN

ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER

WIENERSTRASSE 97/100 | 2100 HORNEBURG
TEL: +43 1 3700112

WWW.MAUERER-PARTNER.AT
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH



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 Einbaumöbeln verwendbar. - Naturmaße erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



YOUR CONTACT PERSON:

Ms. Mariella Gruber

Phone: **+43 1 716018011**

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



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**