



Bahnhofstraße 58+60  
2232 Deutsch-Wagram

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



# BAHNHOFSTRASSE 58+60 / BAHNHOFSTRASSE 60 / TOP 04

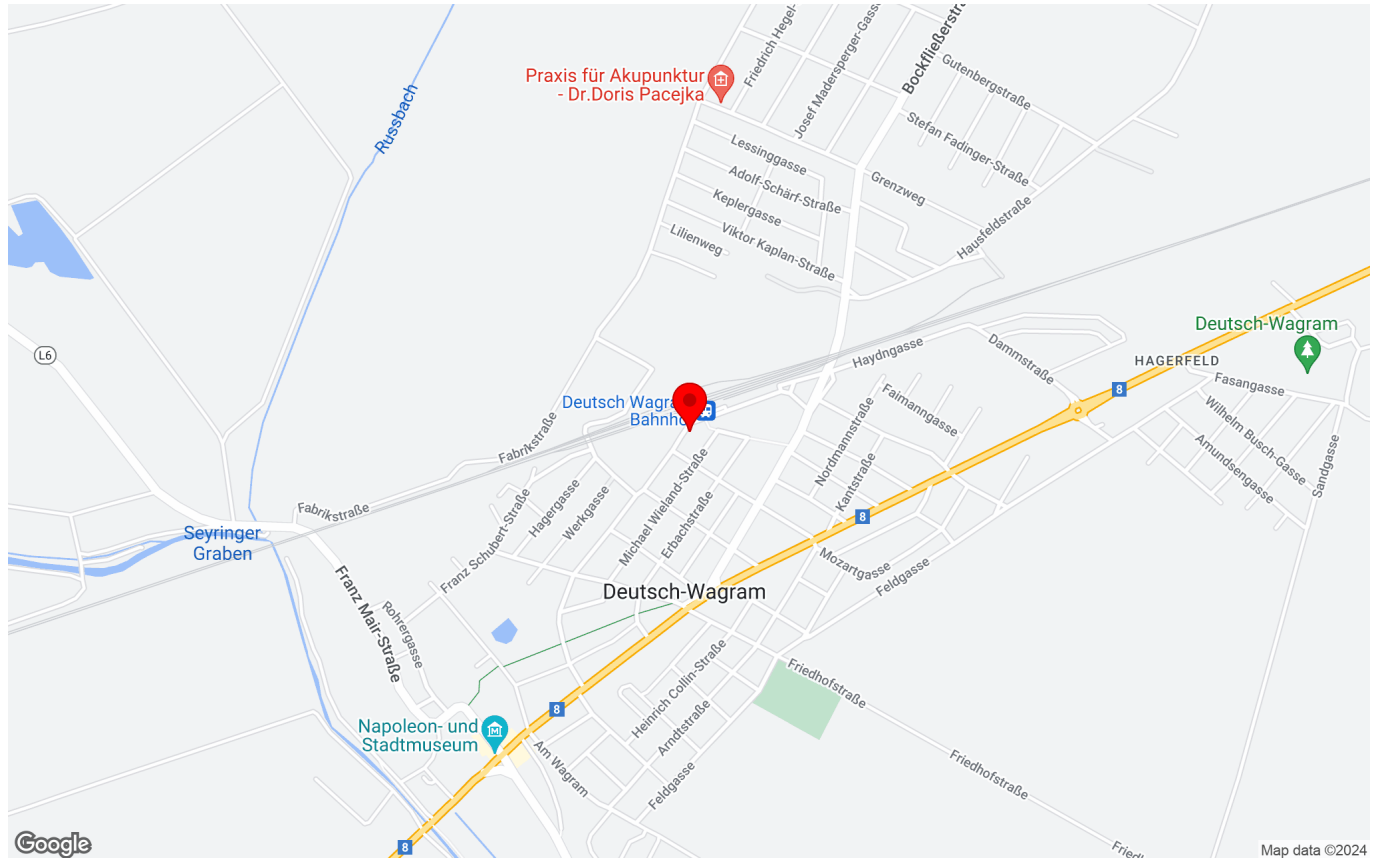
2232 Deutsch-Wagram



## QUALITY LIVING WITH A FEEL-GOOD FACTOR.

Property number:	<b>12325</b>
Number of rooms:	<b>3</b>
Living area:	<b>78.38 m<sup>2</sup></b>
Purchase Price:	<b>€448,400.00</b>
Status:	<b>Finalized</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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.

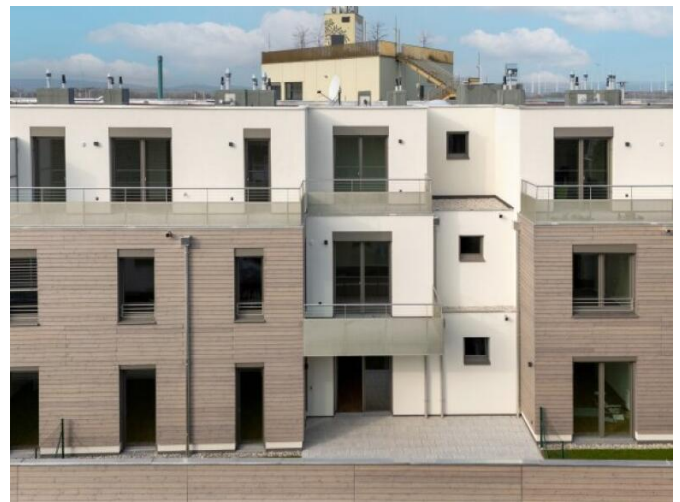
The Leopoldau (U1) station can be reached in just 6 minutes by train, which in turn enables a quick connection to downtown Vienna.

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](http://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:	<b>Apartment</b>
Contract type:	<b>Property for sale</b>
Number of rooms:	<b>3</b>
Living area:	<b>78.38 m<sup>2</sup></b>
Covered balcony:	<b>3.93 m<sup>2</sup></b>
Terrace area:	<b>13.67 m<sup>2</sup></b>
Garden area:	<b>68.74 m<sup>2</sup></b>
Floor:	<b>ground floor</b>
Bathrooms:	<b>1</b>
Restroom:	<b>1</b>
Floors:	<b>tiles, prefinished flooring</b>
Heating:	<b>district heating</b>

## COSTS

---

Purchase Price:	<b>€448,400.00</b>
excluding ancillary expenses	

## AMENITIES

---

tiles, district heating, passenger elevator, prefinished flooring, district heating, 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

## ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

---

Thermal energy required: **B 27 kWh/m<sup>2</sup>a**

Energy efficiency rating: **A 0.75**

Stand 02.06.2023



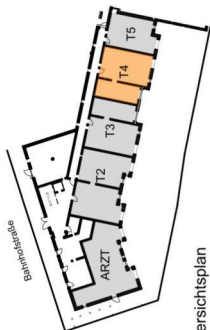
**Raiffeisen  
WohnBau**

**BAHNHOFSTRASSE 60  
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

**TOP 4**

**EG**  
3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. 78,38 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 13,67 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 3,93 m<sup>2</sup>  
Garten ca. 68,74 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe ca. 2,54 m



Übersichtsplan  
Erdgeschoss

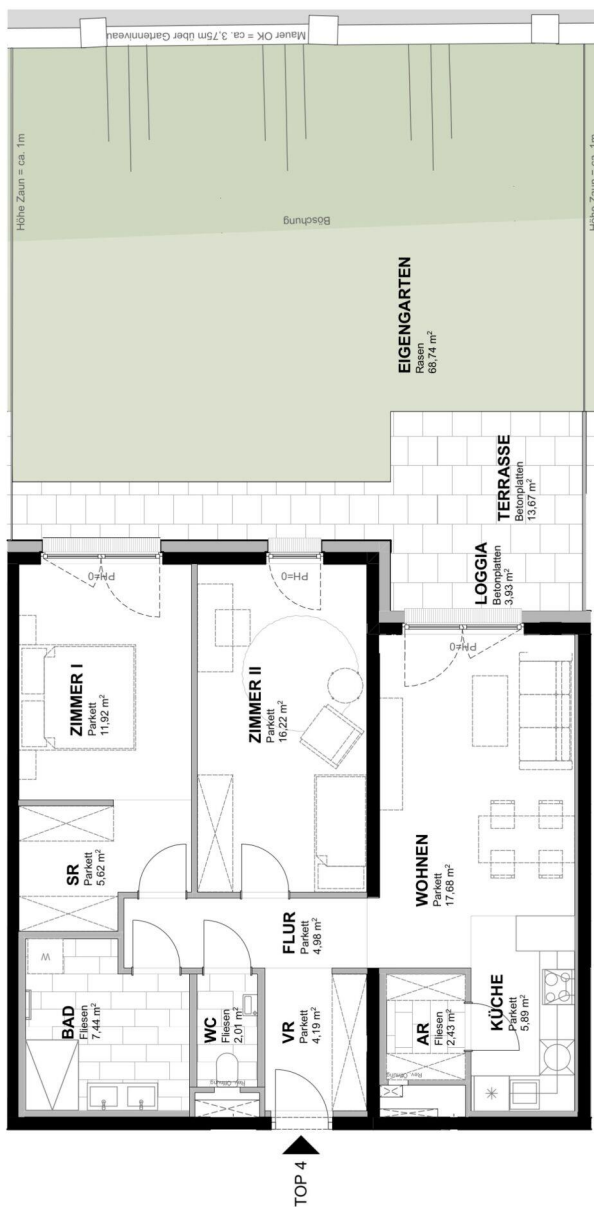


Übersichtsschnitt

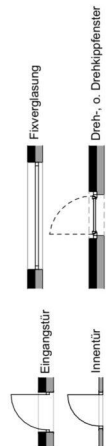
**MJM**  
KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN  
TEL: +43 2962 3965  
KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN  
TEL: +43 1 3700112

**ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER**  
WIENERSTRASSE 97/100 | 2100 HORNEBURG  
TEL: +43 2262 67148

**WWW.MAURER-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 Einbaumöbeln verwendbar. - Naturmaße erforderlich! Zusätzlich abgängige 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**