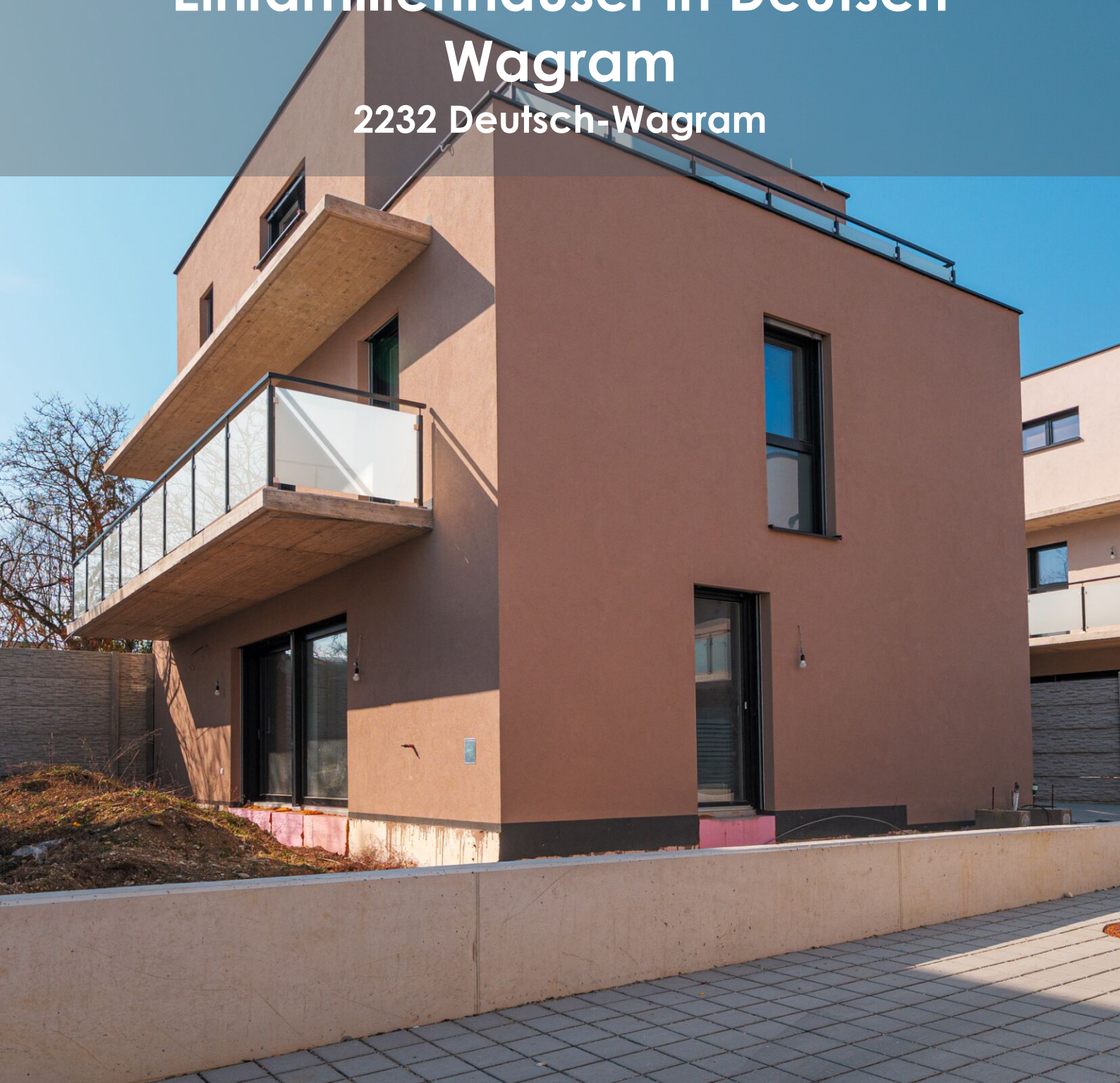


# Lebensqualität nahe Wien – Einfamilienhäuser in Deutsch Wagram

2232 Deutsch-Wagram



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## HIGHLIGHTS

---

- belagsfertiger Zustand
- Großzügige Wohnflächen
- durchdachte und effiziente Grundrisse
- lichtdurchflutete Räume

# DAS PROJEKT



## KEY FACTS

---

<b>Adresse:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>verfügbare Einheiten:</b>	2 von 3 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	5 - 5
<b>Beziehbar ab:</b>	ab sofort

## NEBENKOSTEN

---

<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,5% des Kaufpreises
<b>Eintragungsgebühr:</b>	1,1% des Kaufpreises
<b>Provision:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.





## AUSSTATTUNG

---

- energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung
- außenliegende Raffstores
- Vorbereitung für Photovoltaik und Klimatisierung

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 36.4 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse B

## Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	2.500 m

## Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	4.500 m
Einkaufszentrum	5.000 m

## Verkehr

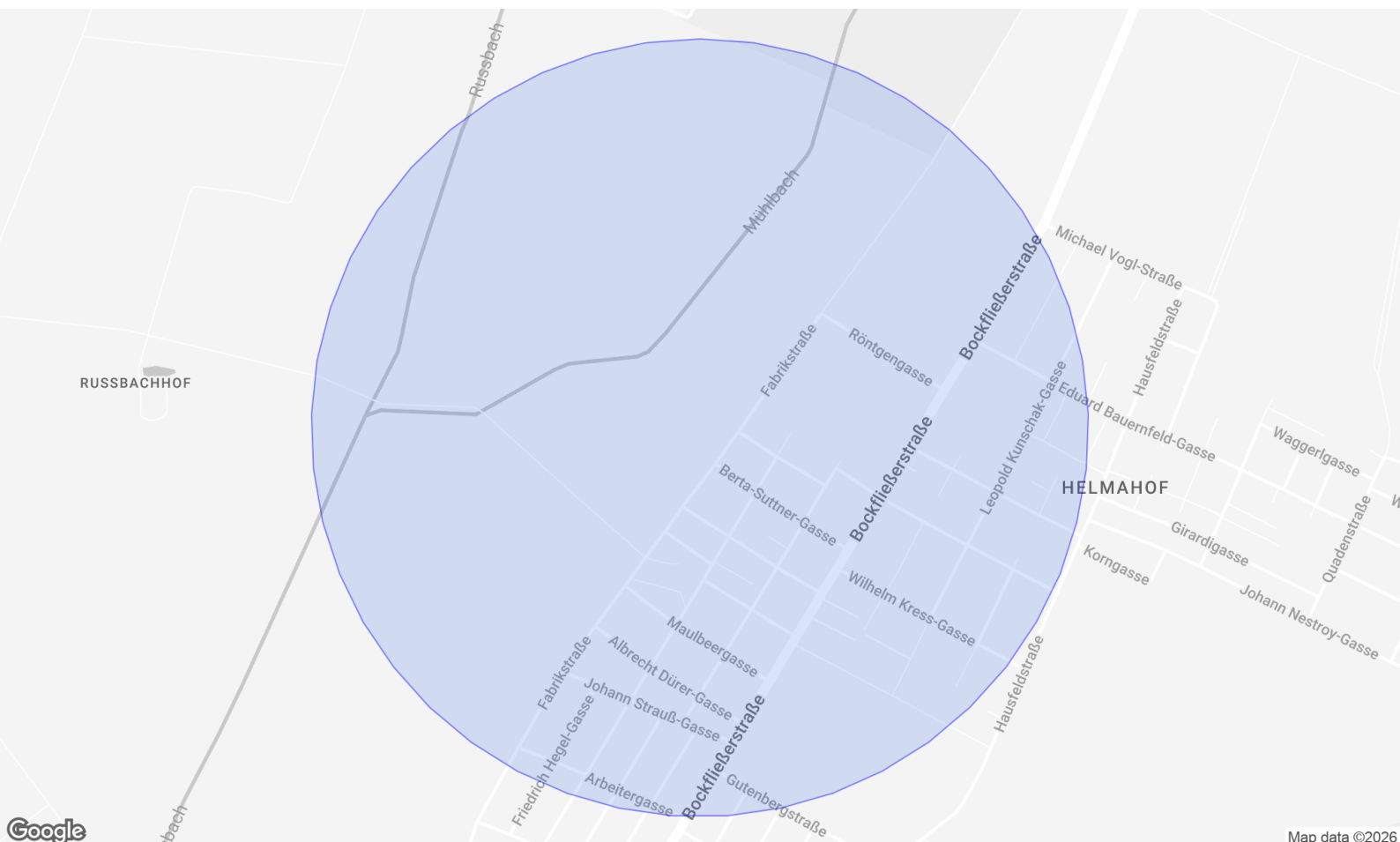
Bus	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	2.000 m

## Kinder & Schulen

Schule	3.000 m
Kindergarten	500 m

## Sonstige

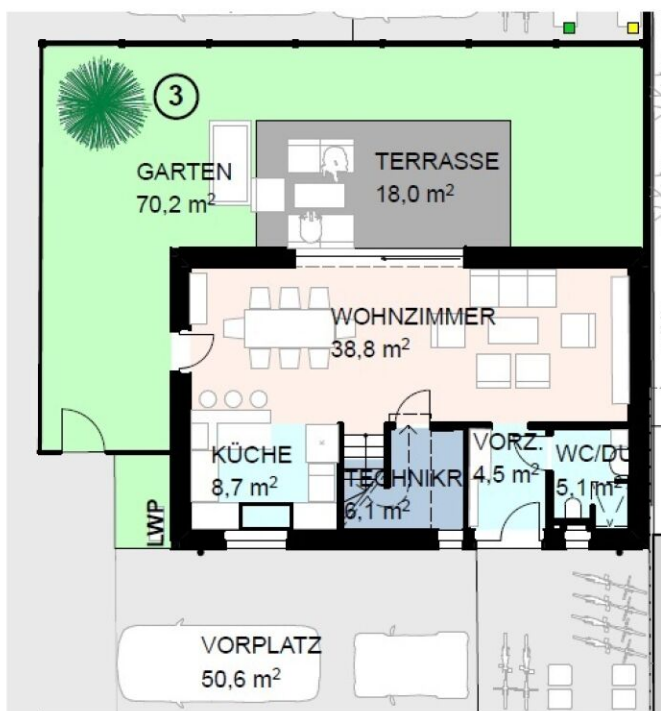
Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m



## Top Haus 3

Endnutzerpreis: € 499.000,00

151,90 m<sup>2</sup>



### HAUS 3:

**EIGENGRUND:** 201,02 qm

1/6 Grundanteil 33,43 qm  
von Zufahrt 200,6 qm

### Bebaute Fläche:

Erdgeschoss 80,27 qm  
Obergeschoss 80,27 qm  
Dachgeschoss 51,12 qm  
**211,66 qm**

### Wohnnutzfläche:

Erdgeschoss 62,80 qm  
Obergeschoss 56,50 qm  
Dachgeschoss 32,20 qm  
**151,50 qm**

DACHTERRASSE 12,20 qm  
BALKON 13,80 qm  
TERRASSE 18,00 qm  
GARTENFLÄCHE 70,17 qm  
ABSTELL/VORPLATZ 50,58 qm

## Top Haus 3

Endnutzerpreis: € 499.000,00

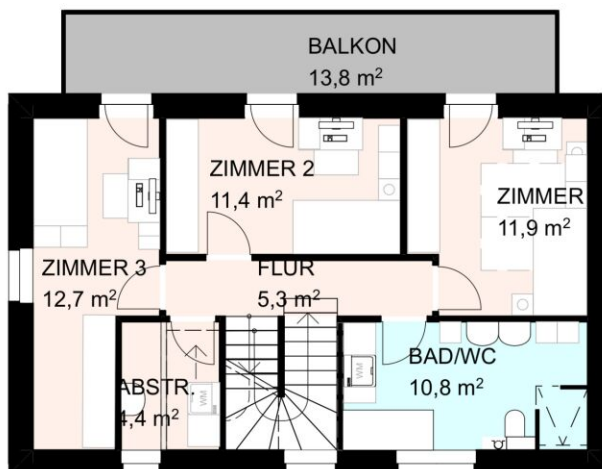
151,90 m<sup>2</sup>

### EINFAMILIENWOHNHAUS

**2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM,  
BOCKFLIESSERSTRASSE 1 6 2**

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG  
MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR  
PHOTOVOLTAIKANLAGE  
MIT SPEICHER



#### HAUS 1 / 3 / 5

#### OBERGESCHOSS

bebaute Fläche 80,27qm  
Wohnnutzfläche 56,50 qm

bestehend aus:

ZIMMER 1	11,90qm
ZIMMER 2	11,40qm
ZIMMER 3	12,70qm
BAD/WC	10,80qm
FLUR	5,30qm
ABSTELLR.	4,40qm

BALKON 13,80qm



MAßE DÜRFEN NICHT FÜR DIE EINRICHTUNGSBESTELLUNG VERWENDET  
WERDEN. EINRICHTUNG NICHT BESTAND DES HAUSES.  
ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH

GERASDORF, 20.10.2024

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top Haus 3

Endnutzerpreis: € 499.000,00

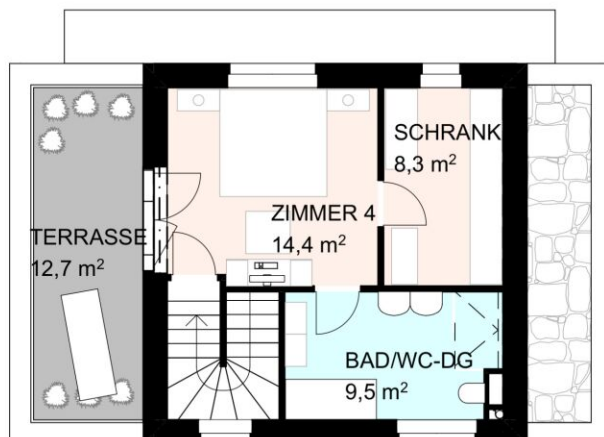
151,90 m<sup>2</sup>

### EINFAMILIENWOHNHAUS

**2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM,  
BOCKFLIESSERSTRASSE 1 6 2**

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG  
MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR  
PHOTOVOLTAIKANLAGE  
MIT SPEICHER



### HAUS 1 / 3 / 5

#### DACHGESCHOSS

bebaute Fläche 51,12 qm  
Wohnnutzfläche 32,20 qm

bestehend aus:  
ZIMMER 4 14,40 qm  
SCHRANKRAUM 8,30 qm  
BAD/WC 9,50 qm

TERRASSE 12,70 qm



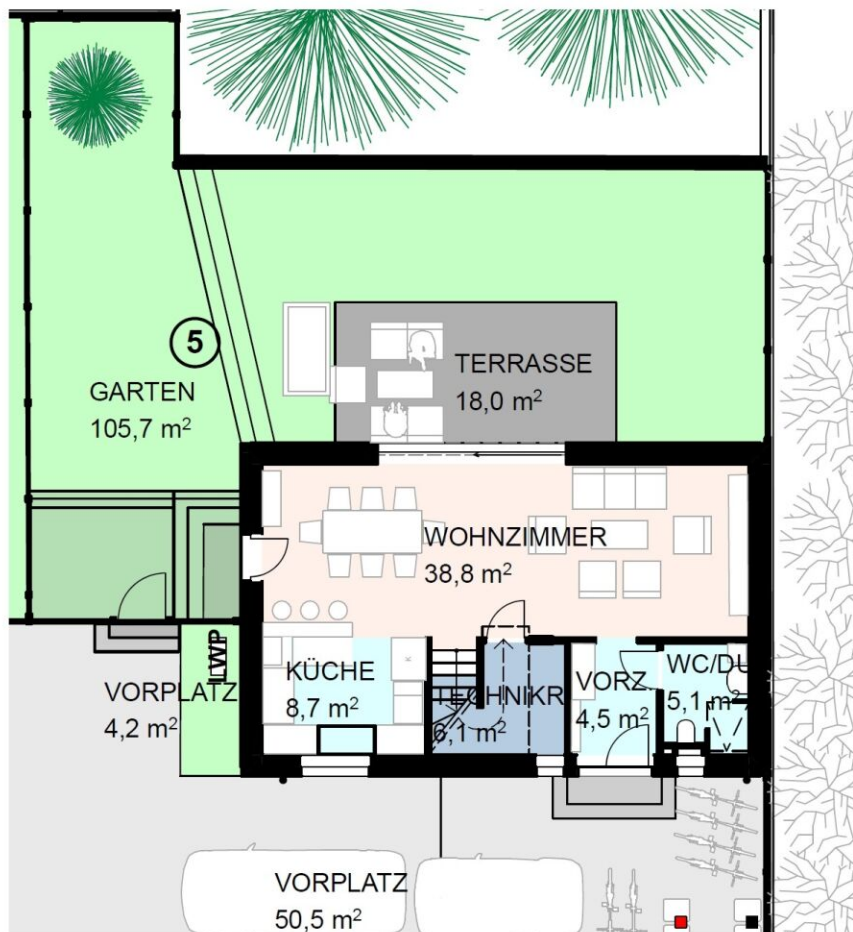
MAßE DÜRFEN NICHT FÜR DIE EINRICHTUNGSBESTELLUNG VERWENDET  
WERDEN. EINRICHTUNG NICHT BESTAND DES HAUSES.  
ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH

GERASDORF, 20.10.2024

## Top Haus 5

Endnutzerpreis: € 549.000,00

151,90 m<sup>2</sup>



### HAUS 5:

**EIGENGRUND:** 240,67 qm

1/6 Grundanteil 33,43 qm  
von Zufahrt 200,6 qm

### Bebaute Fläche:

Erdgeschoss 80,27 qm  
Obergeschoss 80,27 qm  
Dachgeschoss 51,12 qm  
**211,66 qm**

### Wohnnutzfläche:

Erdgeschoss 62,80 qm  
Obergeschoss 56,50 qm  
Dachgeschoss 32,20 qm  
**151,50 qm**

DACHTERRASSE 12,20 qm  
BALKON 13,80 qm  
TERRASSE 18,00 qm  
GARTENFLÄCHE 105,72 qm  
ABSTELL/VORPLATZ 50,48 qm  
BEET 4,20 qm

## Top Haus 5

Endnutzerpreis: € 549.000,00

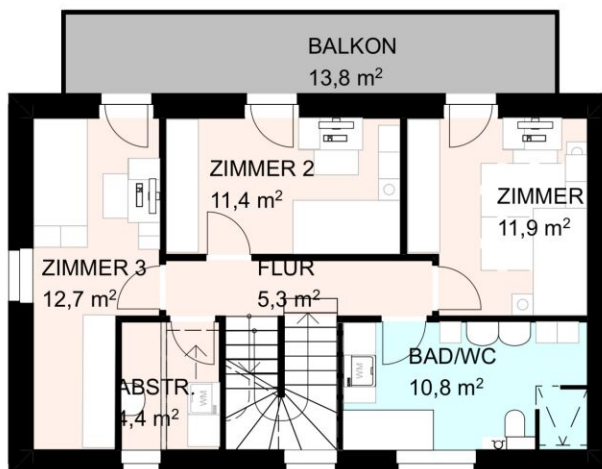
151,90 m<sup>2</sup>

### EINFAMILIENWOHNHAUS

2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM,  
BOCKFLIESSERSTRASSE 1 6 2

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG  
MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR  
PHOTOVOLTAIKANLAGE  
MIT SPEICHER



#### HAUS 1 / 3 / 5

#### OBERGESCHOSS

bebaute Fläche 80,27qm  
Wohnnutzfläche 56,50 qm

bestehend aus:

ZIMMER 1	11,90qm
ZIMMER 2	11,40qm
ZIMMER 3	12,70qm
BAD/WC	10,80qm
FLUR	5,30qm
ABSTELLR.	4,40qm

BALKON 13,80qm



MAßE DÜRFEN NICHT FÜR DIE EINRICHTUNGSBESTELLUNG VERWENDET  
WERDEN. EINRICHTUNG NICHT BESTAND DES HAUSES.  
ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH

GERASDORF, 20.10.2024

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top Haus 5

Endnutzerpreis: € 549.000,00

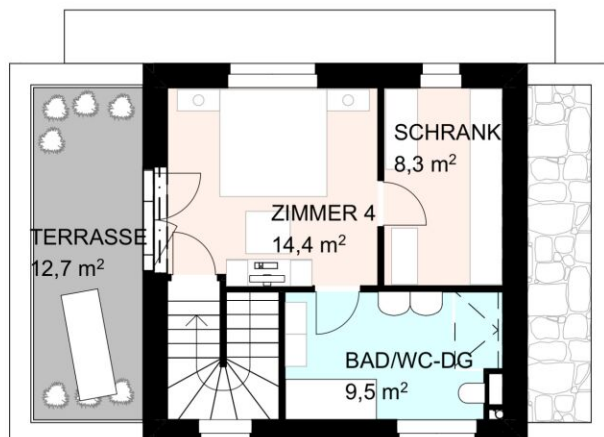
151,90 m<sup>2</sup>

### EINFAMILIENWOHNHAUS

**2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM,  
BOCKFLIESSERSTRASSE 1 6 2**

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG  
MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR  
PHOTOVOLTAIKANLAGE  
MIT SPEICHER



### HAUS 1 / 3 / 5

#### DACHGESCHOSS

bebaute Fläche 51,12 qm  
Wohnnutzfläche 32,20 qm

bestehend aus:  
ZIMMER 4 14,40 qm  
SCHRANKRAUM 8,30 qm  
BAD/WC 9,50 qm

TERRASSE 12,70 qm



MAßE DÜRFEN NICHT FÜR DIE EINRICHTUNGSBESTELLUNG VERWENDET  
WERDEN. EINRICHTUNG NICHT BESTAND DES HAUSES.  
ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH

GERASDORF, 20.10.2024