

Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Bahnhofstraße 58+60, A-2232 Deutsch-Wagram

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.

EHL

Bahnhofstraße 58+60, A-2232 Deutsch-Wagram

Wohnen im Weinviertel – Ihr Investment mit Perspektive

Wohnen im Weinviertel – Ihr Investment mit Perspektive

Erleben Sie die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur: Unsere modernen Eigentumswohnungen im idyllischen Weinviertel bieten Ihnen nicht nur eine attraktive Lebensqualität, sondern auch hervorragendes Potenzial für nachhaltige Wertsteigerung und Vermietung – ideal für junge Ortsansässige und Familien.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Bezugsfertig**: Einziehen oder vermieten – sofort!
- **Wohnflächen von 52 m² bis 105 m²**: Für Singles, Paare oder Familien.
- **Großzügige Freiflächen**: Balkone, Terrassen oder Eigengärten – hier genießt jeder seinen Rückzugsort.
- **Gemeinschaftsgarten**: Ein alter Kastanienbestand schafft ein angenehmes Mikroklima und lädt zur Erholung ein.
- **Hochwertige Ausstattung**: Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Raffstores/Rollläden, Vorbereitung für Klimaanlagen im Dachgeschoss.
- **Moderne Extras**: E-Ladestationen, Fahrradabstellplätze und ein Home-Delivery-Space.

Perfekte Lage – Stadtnähe inklusive

Die ideale Verkehrsanbindung macht dieses Projekt besonders attraktiv:

- In nur **6 Minuten** mit dem Zug zur U1-Station Leopoldau.
- Schnelle und direkte Anbindung in die Wiener Innenstadt.

Ihr Investment für die Zukunft

Auf rund 3.900 m² Grundstücksfläche entstanden **46 Eigentumswohnungen** und eine Arztpraxis mit separatem Eingang. Ob zur Eigennutzung oder als Vorsorge – der Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Einheiten bietet vielseitige Möglichkeiten.

Mit hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Design und einer hervorragenden Lage ist dieses Projekt Ihre Chance, in eine wertbeständige Immobilie zu investieren.

Das Projekt

Die Zukunft in Sicht.

Ein Wohnraum im Einklang mit besonderen Werten – Das Projekt ist umweltbewusst, hochwertig und

Wir leben Immobilien.

verfolgt moderne nachhaltige Ansätze. Als Basis ein langfristig überlegtes Konzept, gefolgt von einer tiefgehenden Planung bis hin zur qualitativen Bauausführung. Ein paar Highlights für die Bewohner und Natur sind die die hauseigene Photovoltaikanlage sowie das Regenwasserauffangsystem. Auch bei der Ausstattungs- sowie

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 222.300,- bis EUR 510.700,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,00 bis EUR 13,00 netto/m²

Kaufpreise Stellplätze:

Bahnhofstraße 58: (ebenerdige Garage) ab EUR 14.910,-- zzgl. 20% USt.

Bahnhofstraße 60: (Stellplätze sind nicht überdacht) ab EUR 7.450,-- zzgl. 20% USt.

Provisionsfrei für den Kunden!
Fertigstellung: bereits erfolgt

Nähere Details finden Sie auf unserer Projekthomepage!

Dieses Objekt bietet Ihnen auch eine tolle Finanzierungsangebot mit keiner Kontoführungsgebühr sowie dass die Bearbeitungsgebühr entfällt! Jetzt anfragen!

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber

Wir leben Immobilien.

zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis:	17.12.2030
HWB:	B 27 kWh/m²a
fGEE:	B 0,75

Wir leben Immobilien.

Fotos





Wir leben
Immobilien.
EHL





Wir leben
Immobilien.
EHL





Wir leben
Immobilien.
EHL



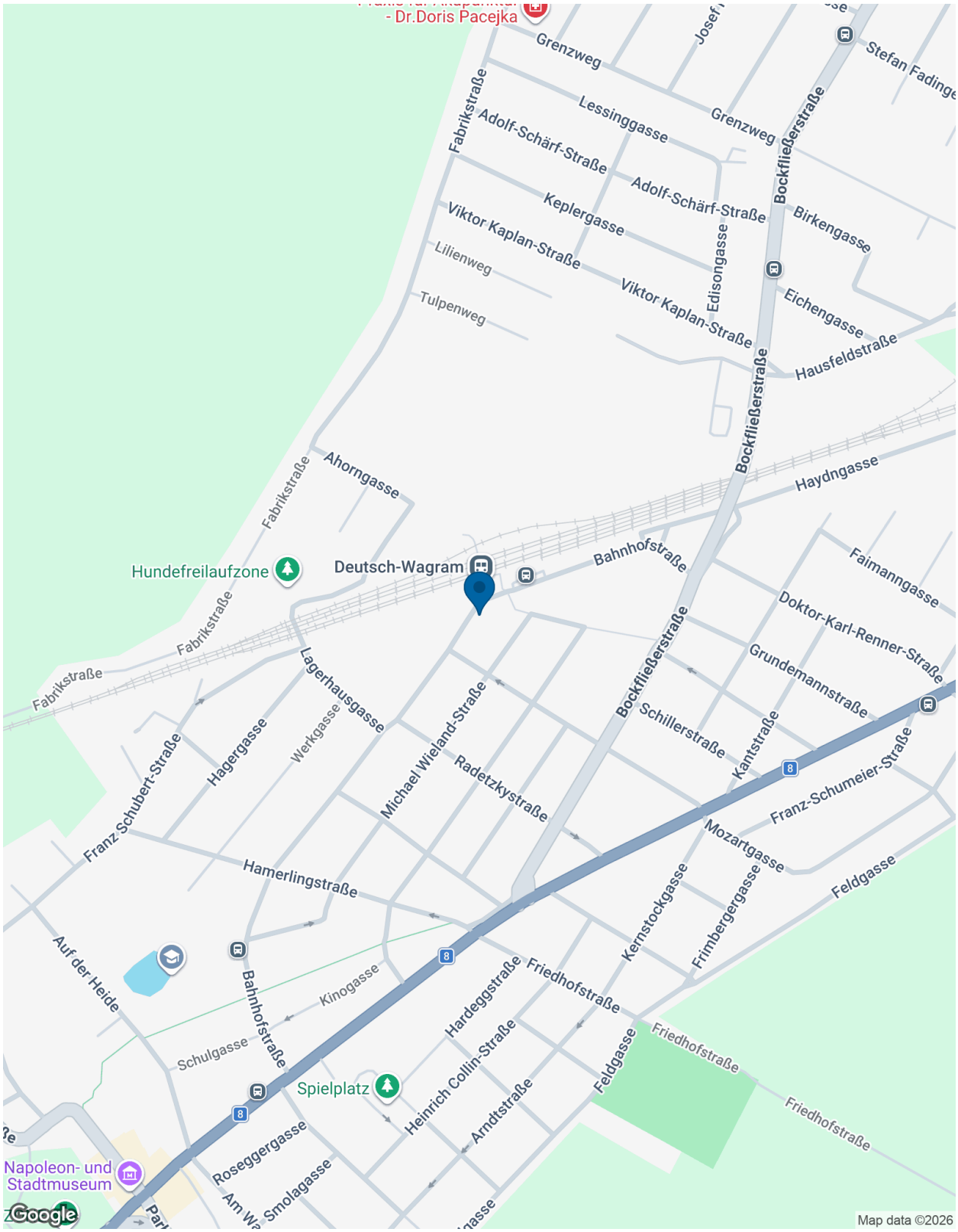


Wir leben
Immobilien.



Wir leben
Immobilien.

Lageplan



Wir leben Immobilien.

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | **wohnung.at**

FIABCI ÖVI RICS SV Urban Land Institute

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien. EHL