



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

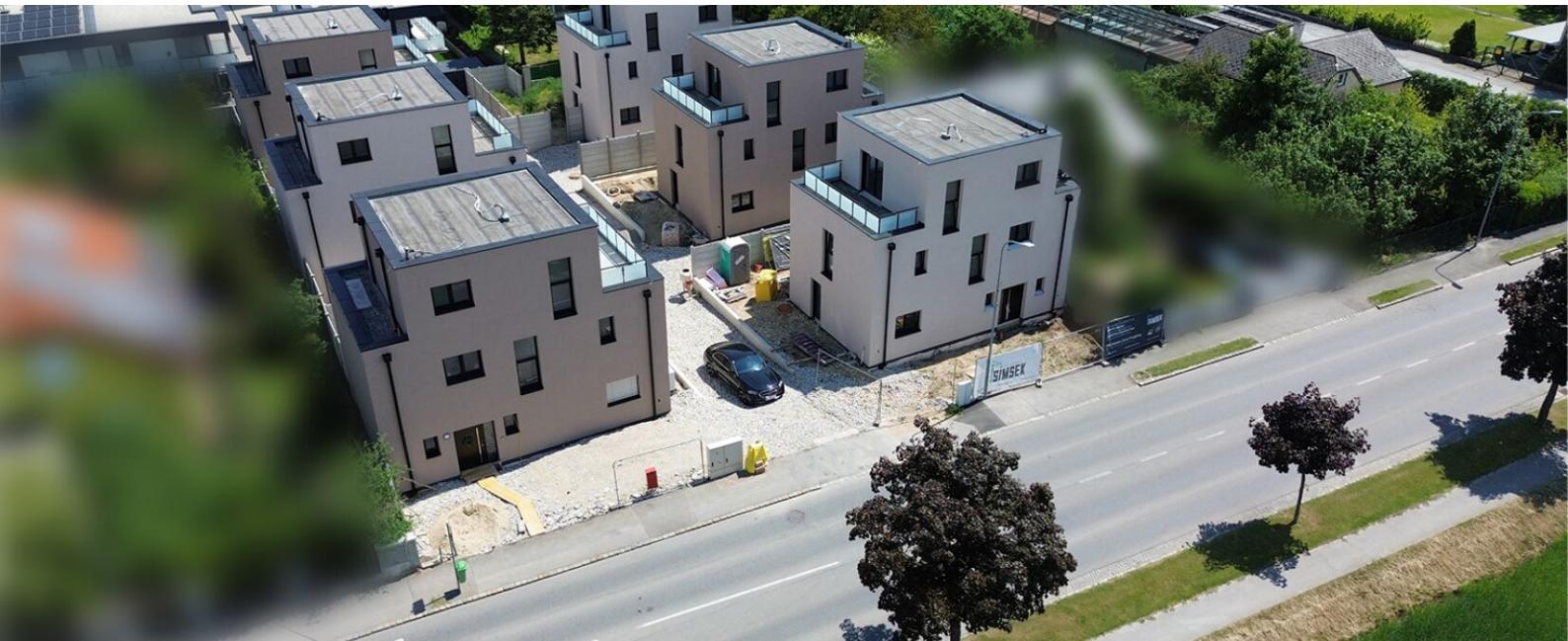
<b>Adresse:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>verfügbare Einheiten:</b>	3 von 3 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	5 - 5
<b>Beziehbar ab:</b>	ab sofort

## NEBENKOSTEN

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



# DAS PROJEKT



## 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

# INFRASTRUKTUR



## 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

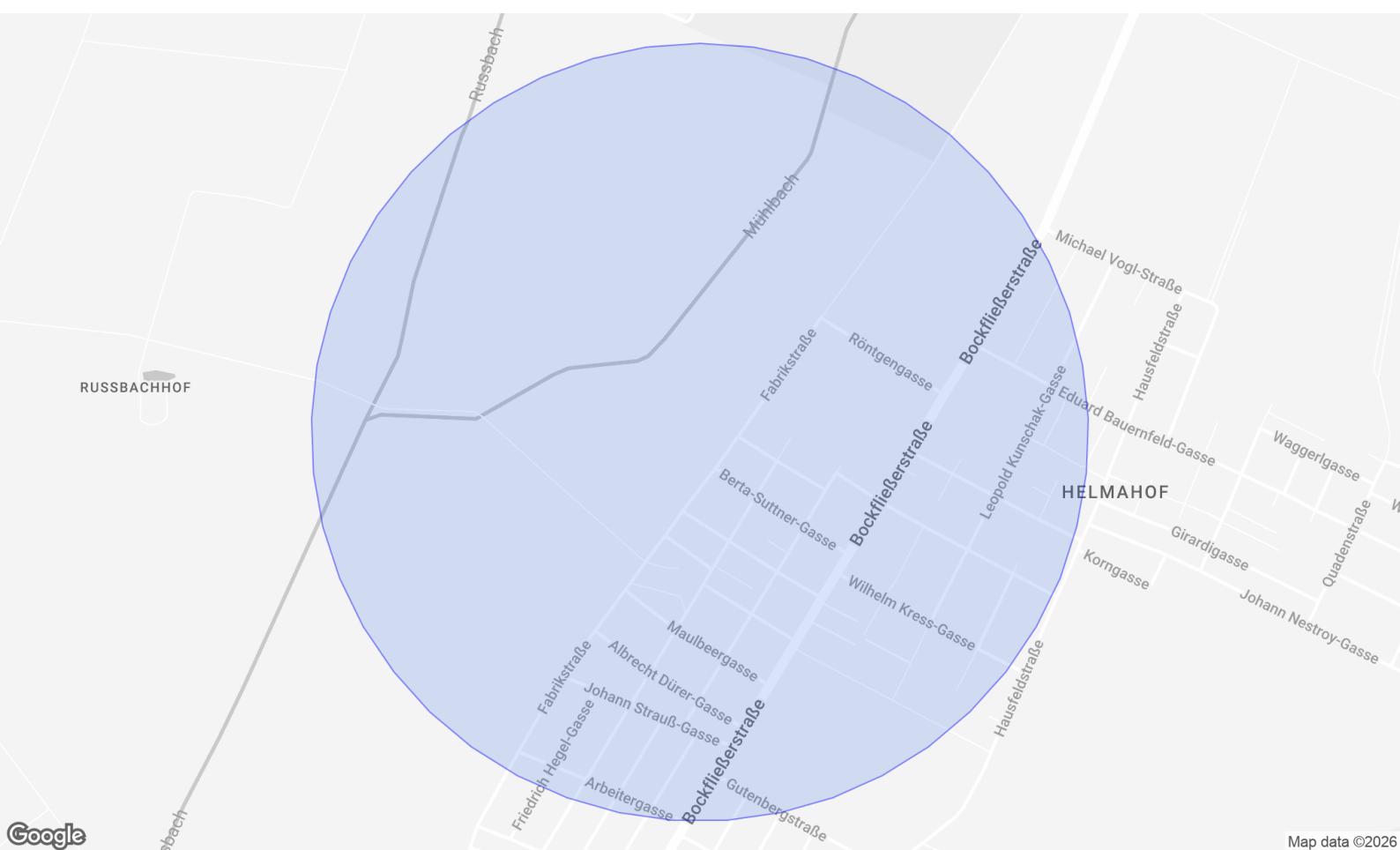
Bus	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	2.000 m

## Kinder & Schulen

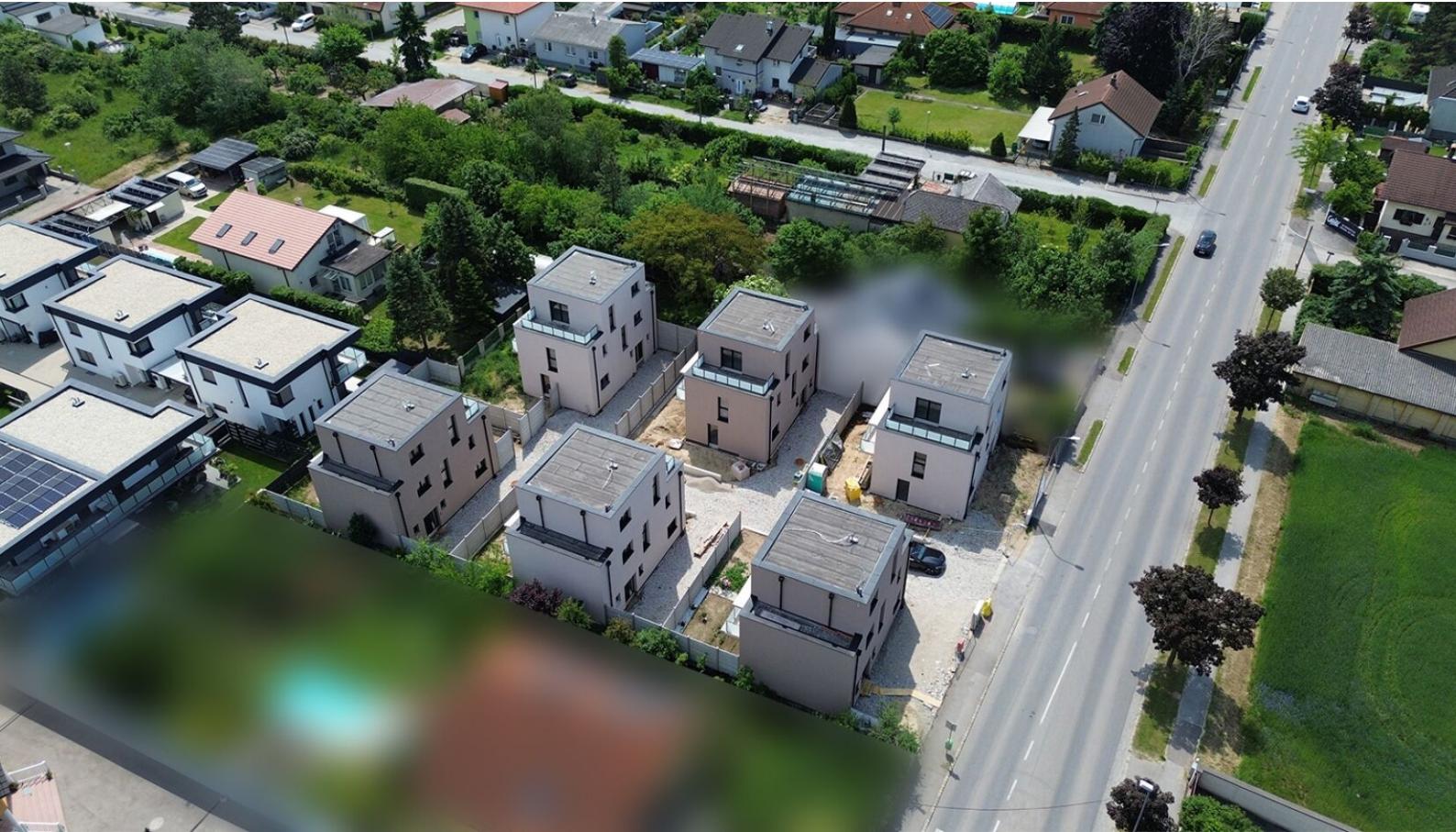
Schule	3.000 m
Kindergarten	500 m

## Sonstige

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



# BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# BILDER



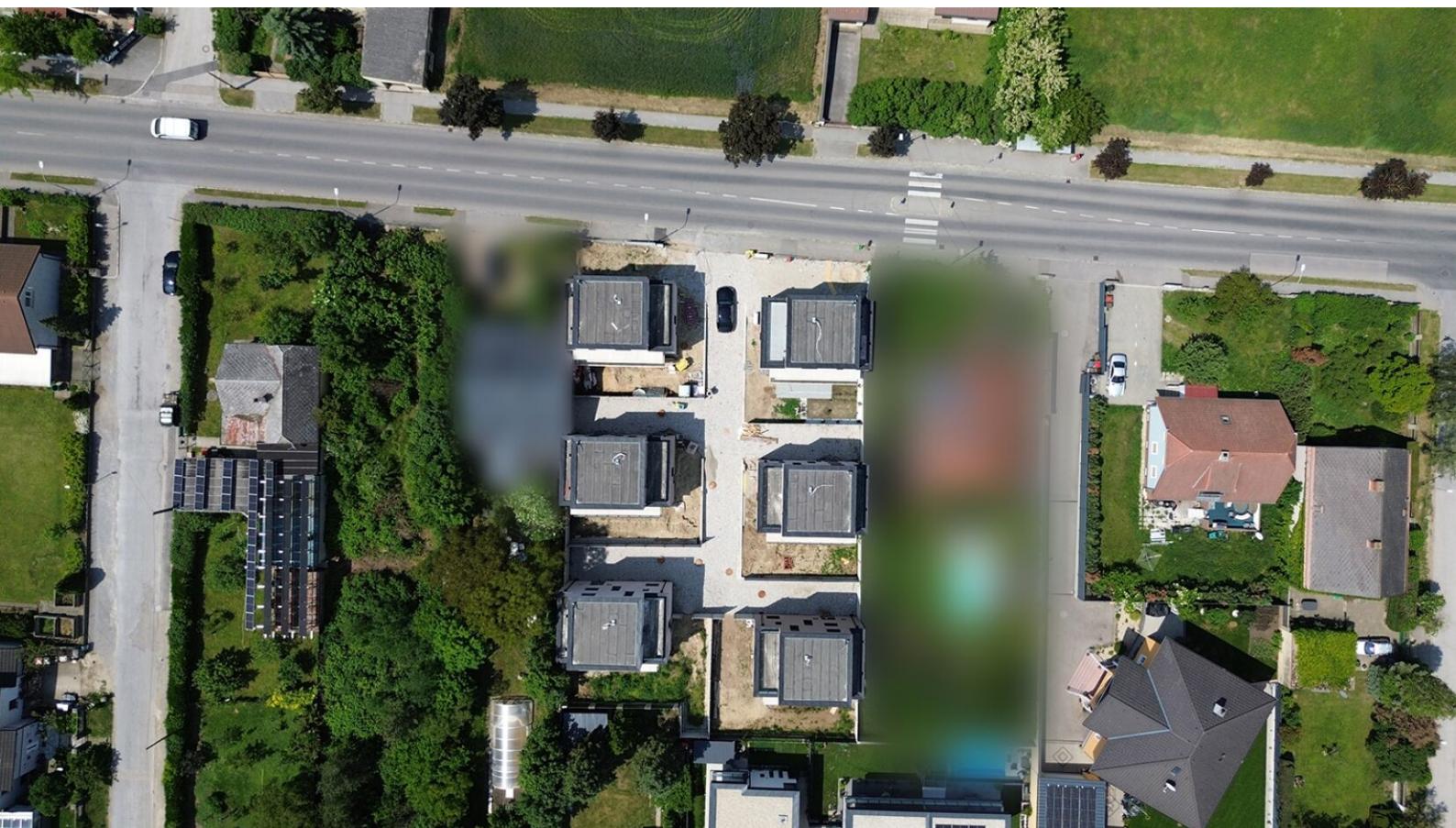
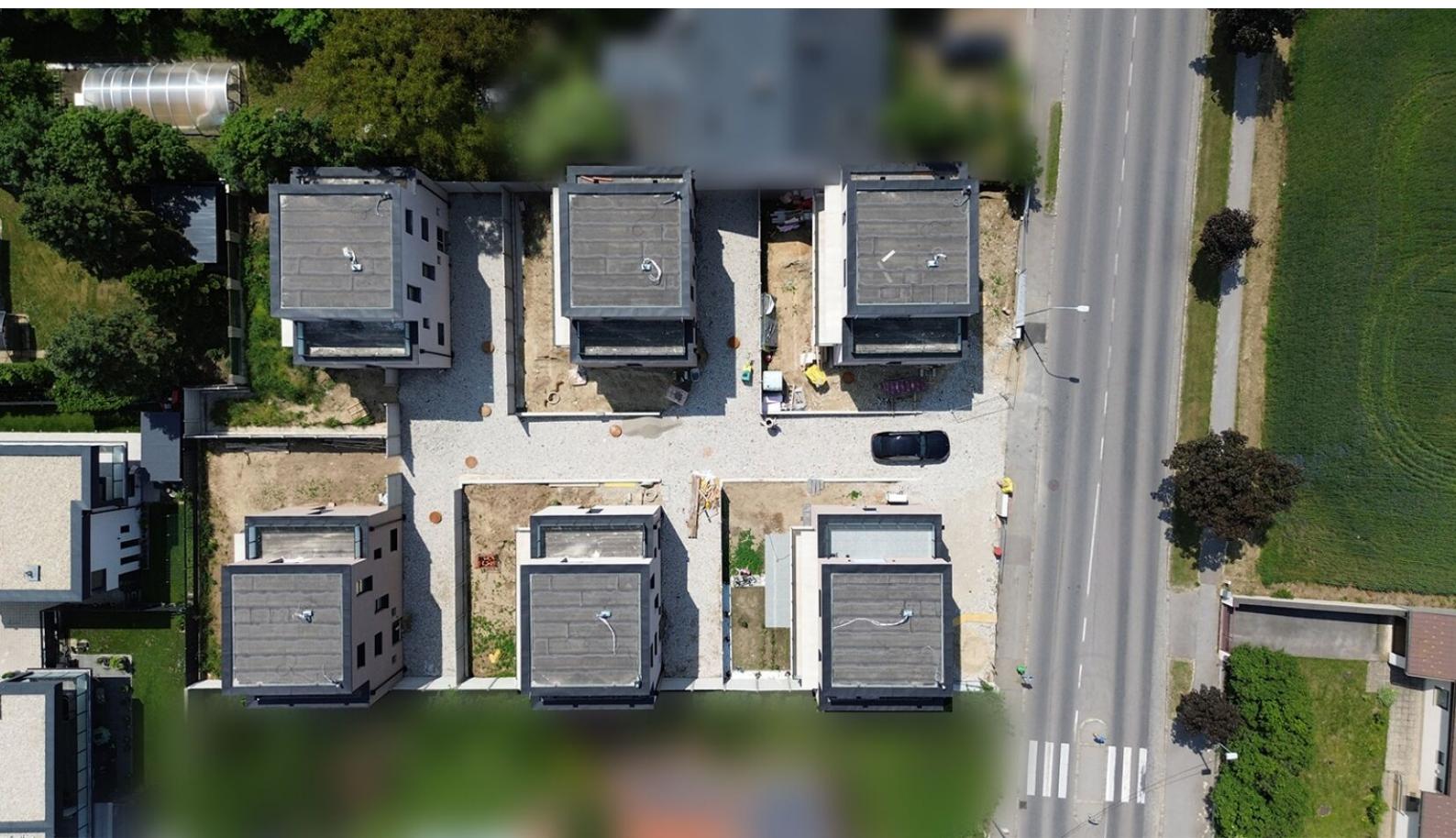
Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

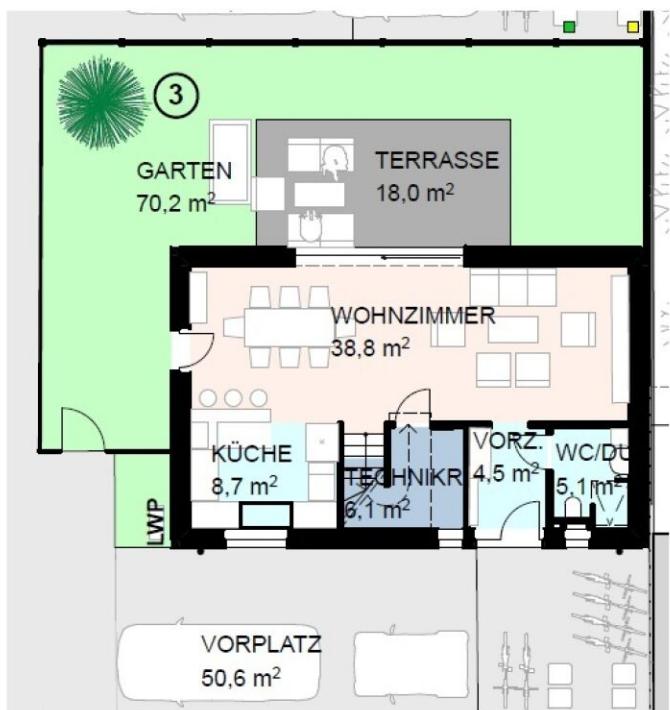
# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top Haus 3

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

Endnutzerpreis: € 549.000,00



### 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
<b>211,66 qm</b>	

### Wohnnutzfläche:

Erdgeschoss	62,80 qm
Obergeschoss	56,50 qm
Dachgeschoss	32,20 qm
<b>151,50 qm</b>	

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

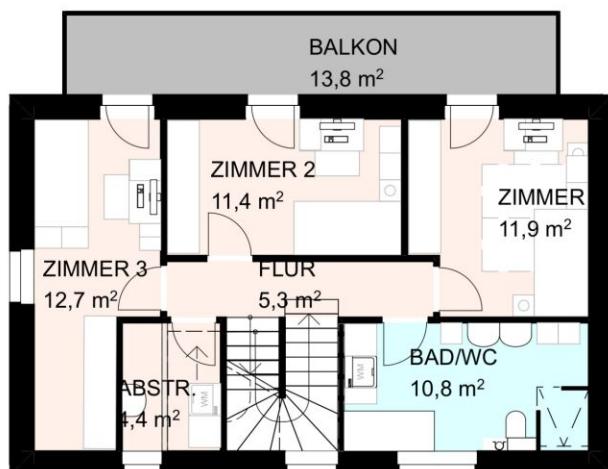
# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top Haus 3

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

Endnutzerpreis: € 549.000,00



### EINFAMILIENWOHNHAUS

2232 DEUTSCH - WAGRAM,  
BOCKFLIESSENSTRASSE 162

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



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

GERASDORF, 20:10:2024

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top Haus 3

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

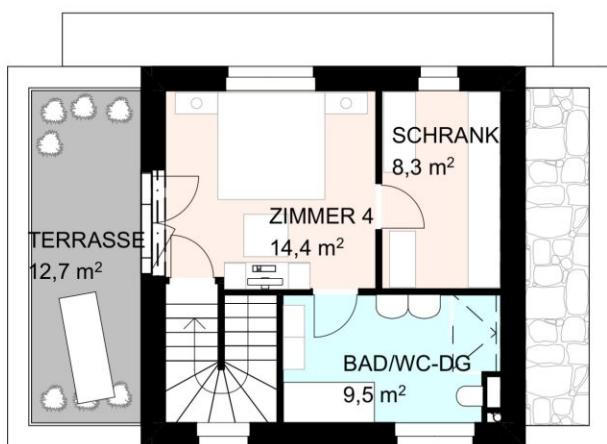
Endnutzerpreis: € 549.000,00

### EINFAMILIENWOHNHAUS

2232 DEUTSCH - WAGRAM,  
BOCKFLIESSENSTRASSE 162

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



NORDEN

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

GERASDORF, 20:10:2024

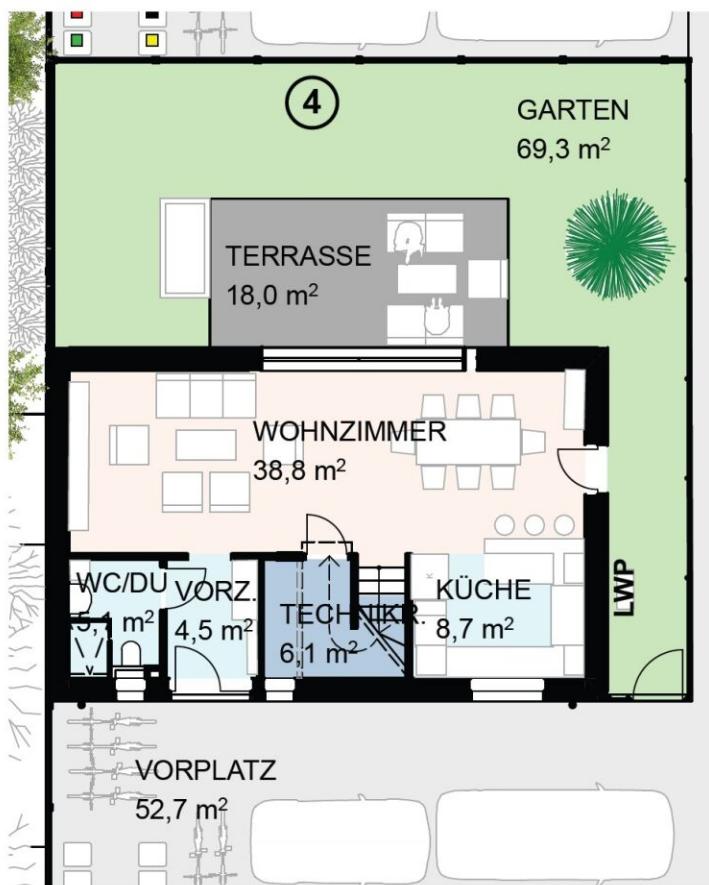
# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top Haus 4

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

Endnutzerpreis: € 549.000,00



### HAUS 4:

<b>EIGENGRUND:</b>	<b>202,26 qm</b>
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
<b>211,66 qm</b>	

### **Wohnnutzfläche:**

Erdgeschoss	62,80 qm
Obergeschoss	56,50 qm
Dachgeschoss	32,20 qm
<b>151,50 qm</b>	

DACHTERRASSE	12,20 qm
BALKON	13,80 qm
TERRASSE	18,00 qm
GARTENFLÄCHE	69,32 qm
ABSTELL/VORPLATZ	52,67 qm

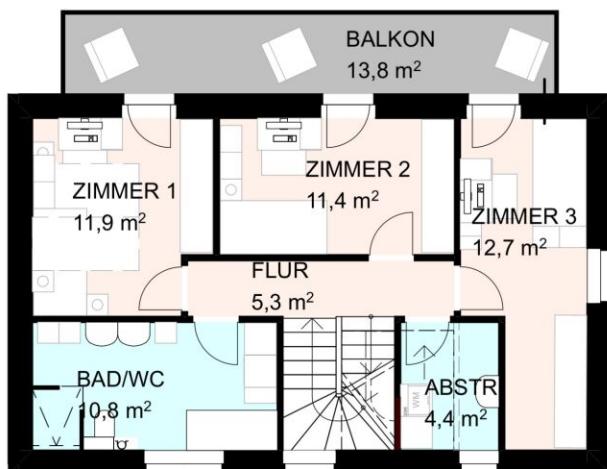
# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top Haus 4

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

Endnutzerpreis: € 549.000,00



### EINFAMILIENWOHNHAUS

2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM,  
BOCKFLIESSENSTRASSE 162

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG  
MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR  
PHOTOVOLTAIKANLAGE  
MIT SPEICHER

### HAUS 2 / 4 / 6

#### 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



NORDEN

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

GERASDORF, 20:10:2024

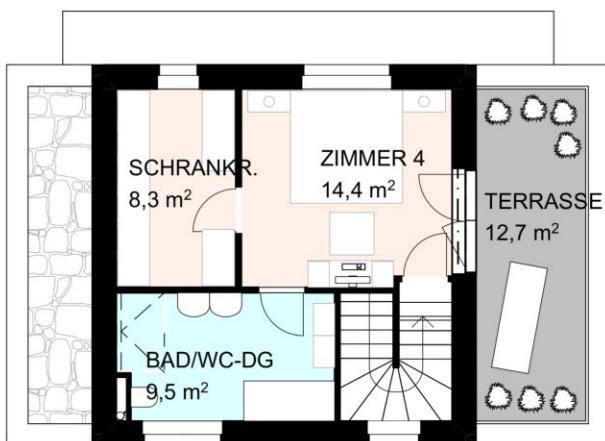
# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top Haus 4

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

Endnutzerpreis: € 549.000,00



### EINFAMILIENWOHNHAUS

2232 DEUTSCH - WAGRAM,  
BOCKFLIESSENSTRASSE 162

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG  
MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR  
PHOTOVOLTAIKANLAGE  
MIT SPEICHER

### HAUS 2 / 4 / 6

#### 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



NORDEN

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

GERASDORF, 20:10:2024

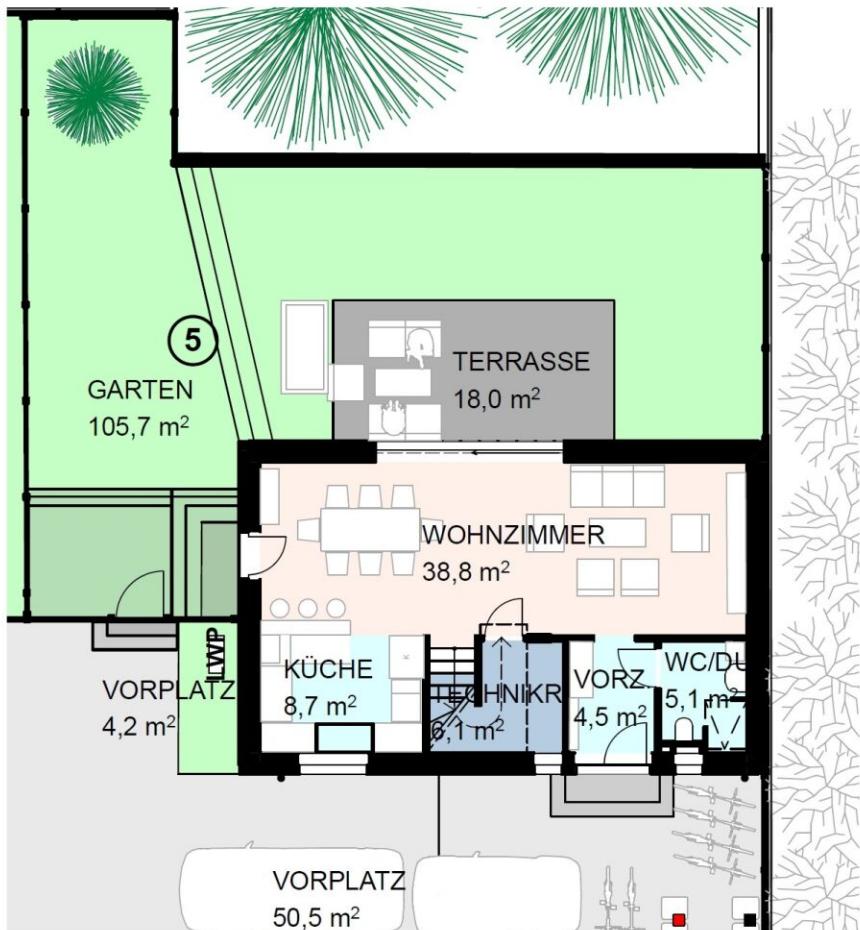
# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top Haus 5

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

Endnutzerpreis: € 599.000,00



### HAUS 5:

**EIGENGRUND:** 240,67 qm

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

### **Bebaute Fläche:**

Erdgeschoss	80,27 qm
Obergeschoss	56,50 qm
Dachgeschoss	32,20 qm
<b>211,66 qm</b>	

### **Wohnnutzfläche:**

Erdgeschoss	62,80 qm
Obergeschoss	56,50 qm
Dachgeschoss	32,20 qm
<b>151,50 qm</b>	

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

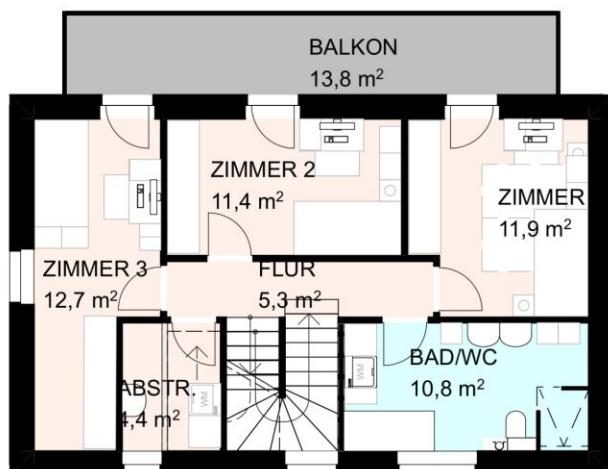
# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top Haus 5

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

Endnutzerpreis: € 599.000,00



### EINFAMILIENWOHNHAUS

2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM,  
BOCKFLIESSENSTRASSE 162

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



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

GERASDORF, 20:10:2024

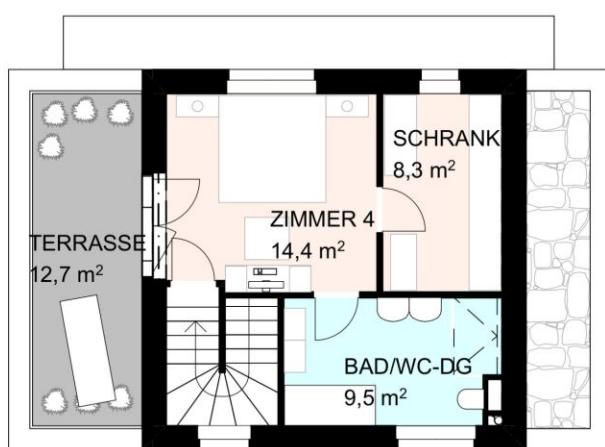
# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top Haus 5

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

Endnutzerpreis: € 599.000,00



### EINFAMILIENWOHNHAUS

2232 DEUTSCH - WAGRAM,  
BOCKFLIESSENSTRASSE 162

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



NORDEN

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

GERASDORF, 20:10:2024