



QUALITY LIVING MIT WOHLFÜHLFAKTOR.

# Bahnhofstraße 58+60

2232 DEUTSCH-WAGRAM



2 Wohnhäuser mit 22 und 24 modernen Eigentumswohnungen

Familienfreundliche Wohnkonzepte

Viele hofseitige Freiflächen mit Südausrichtung



Ihr Bauträger für Quality Living. Raiffeisen WohnBau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.  
[www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at)



Scannen Sie den QR-Code mit  
Ihrem Smartphone und genießen  
Sie das interaktive 3D-Modell  
des Wohnprojekts.





## Modern wohnen, familienfreundlich leben

Das familienfreundliche Wohnbauprojekt in Deutsch-Wagram stellt mit seiner Nähe zu Wien und seiner harmonischen Einbettung in das schöne Angerdorf ein einzigartiges Projekt dar. Der zukunftsweisende Neubau mit 22 bzw. 24 Eigentumswohnungen und 1 Arztpraxis mit separatem Eingang und eigenen Stellplätzen ist perfekt auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Lebensphasen angepasst. Familien, Paare oder Singles jeden Alters werden sich hier zu Hause fühlen.

In der niederösterreichischen Gemeinde im idyllischen Weinviertel genießen Sie die Nähe zur Natur, kombiniert mit den Vorzügen der Stadt. Ausgedehnte Wanderwege über endlos weite Felder und Wiesen sowie durch die umliegenden Wälder erfreuen Aktive und Naturverliebte. Dank der Nähe zum modernen Bahnhof gelangen Sie in 8 Minuten zur U1 Leopoldau und in 28 Minuten ins Wiener Stadtzentrum.

### FOKUS AUF DIE WICHTIGEN DINGE

- 46 Eigentumswohnungen und 1 Arztpraxis
- 2 Bauteile
- Wohnungsgrößen von ca. 48 bis 112 m<sup>2</sup>
- Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmereinheiten
- Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- Zukunftssicheres Wohnungseigentum
- Kastaniengarten
- 71 Stellplätze im Parkdeck bzw. auf Parkplatz



# Entfaltete Individualität in den eigenen vier Wänden

Hier lässt es sich schön leben! Das Wohnbauprojekt in der Bahnhofstraße in Deutsch-Wagram besteht aus zwei Bauteilen und schafft für die Bewohner nicht nur Individualität, sondern auch viel Privatsphäre. Der Mix der unterschiedlichen Wohnungen garantiert für jeden ausreichend Raum zur persönlichen Entfaltung und lässt die gemütliche Wohnung zum eigenen Zuhause werden.

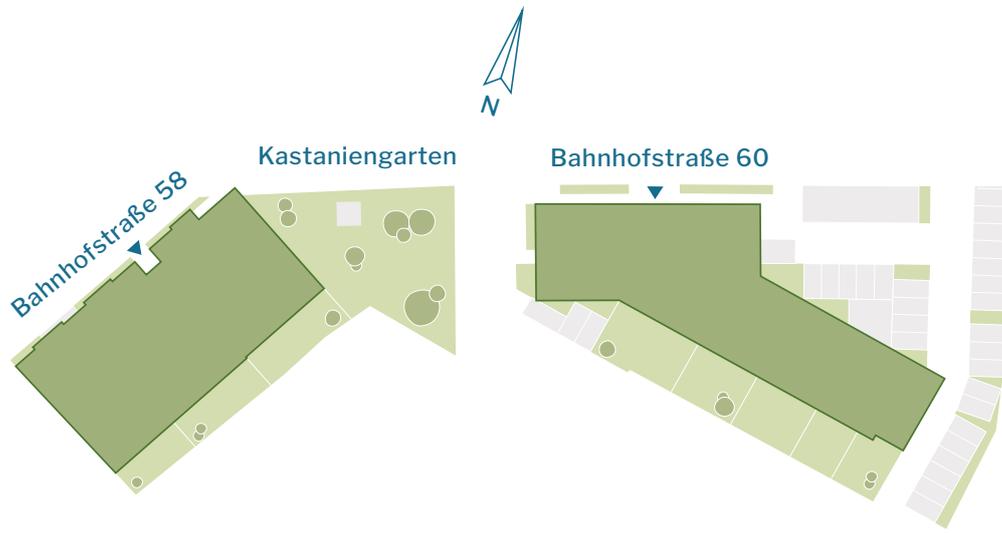
Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer Terrasse oder Ihrem Balkon und lassen Sie sich von der Sonne küssen. Die idyllische Lage und der von Bäumen bestückte Hof verwandeln den Freiraum in eine private Oase. Bei einem Aperitif oder einem Glas Wein klingt der Abend allein oder mit Freunden besonders schön aus.



Der nahegelegene Bahnhof und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bieten beste Voraussetzungen für ein komfortables Leben. Verwöhnen Sie sich mit den Köstlichkeiten des Weinviertels: Erfreuen Sie sich an den Weinen aus einem der besten Weinanbaugebiete Österreichs und an den unzähligen feinen, traditionellen Speisen. Denn auch das kleinste Vergnügen trägt zu einem zufriedenen Leben bei!



Straßenseite Bahnhofstraße 53  
Symbolbild – Änderungen vorbehalten



# Zeitgemäßer Wohnkomfort – innen wie außen

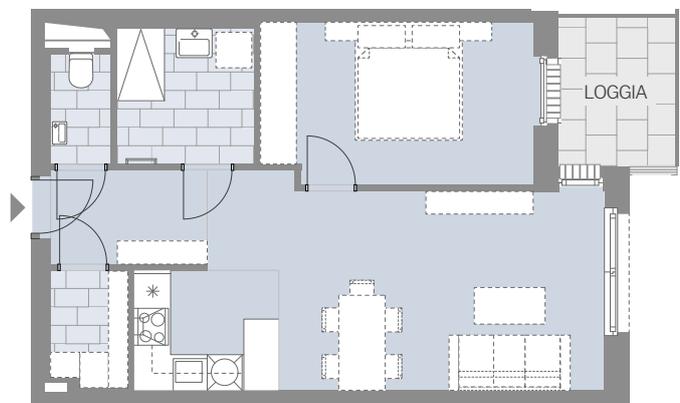
Sowohl Funktionalität als auch Ästhetik werden bei diesem Quality-Living-Projekt großgeschrieben und so garantiert die hochwertige Ausstattung ein rundum einzigartiges Wohnerlebnis. In den Innenräumen sorgen hochqualitative Parkettböden und eine mit Fernwärme betriebene Fußbodenheizung für ein angenehmes Ambiente.

Die Bäder unterstreichen den hohen funktionalen Anspruch und den modernen Stil: Feinstein keramischer Belag, Marken sanitärprodukte und große Badewannen oder Duschen bieten angenehmen Komfort und laden Sie ein, den Alltag draußen zu lassen. Attraktive Freibereiche, die alle Wohnungen erweitern, erlauben Ihnen, in geschützter Privatsphäre warme Tage und lauschige Abende unter freiem Himmel zu genießen. Auch die Idylle des Kastaniengartens mit altem Baumbestand lädt zum Verweilen und zum Ruhe-Genießen ein.

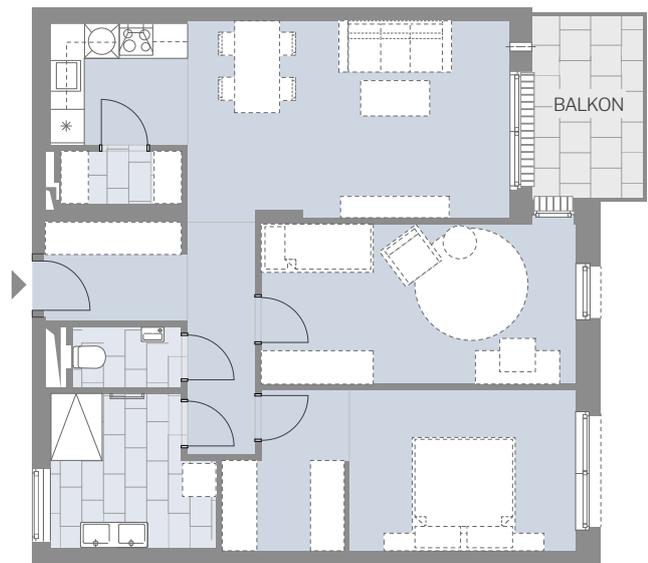
## MODERNE WOHNKULTUR AUF ALLEN EBENEN

- Hochwertiges Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Zukunftsorientierte, umweltbewusste Fernwärme
- Elektrisch bedienbare Rollläden oder Raffstores
- Vorbereitung für Klimaanlage (DG)
- Gegensprechanlage
- Home-Delivery-Space
- Vorbereitung für E-Ladestationen möglich
- HWB: 27,0 kWh/m<sup>2</sup>a,  
f<sub>GEE</sub>: 0,75-0,76

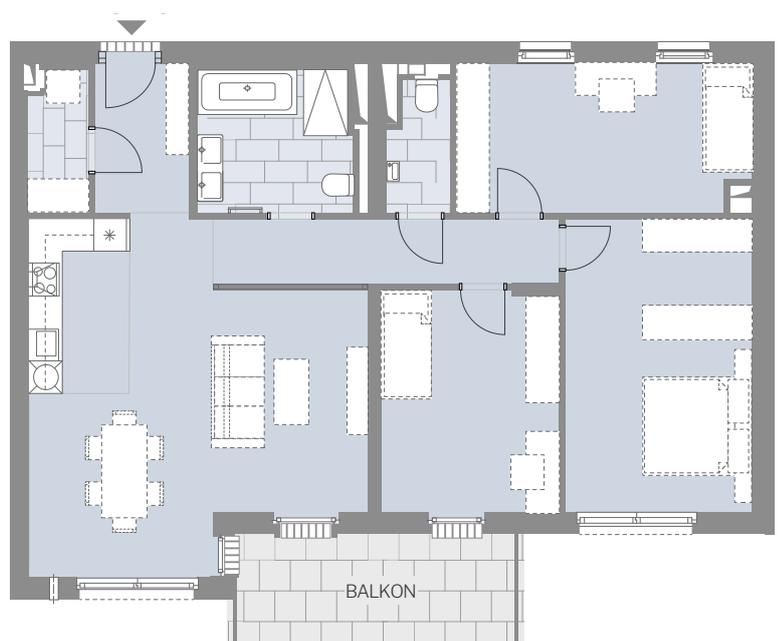
Änderungen vorbehalten, es gelten ausschließlich die Angaben in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



**2. OG | Top 18**    **2 Zimmer**    **Bahnhofstraße 60**  
Wohnfläche    ca. 52 m<sup>2</sup>  
Loggia    ca. 5 m<sup>2</sup>



**3. OG | Top 23**    **3 Zimmer**    **Bahnhofstraße 60**  
Wohnfläche    ca. 80 m<sup>2</sup>  
Balkon    ca. 6,50 m<sup>2</sup>



**DG | Top 25**    **4 Zimmer**    **Bahnhofstraße 60**  
Wohnfläche    ca. 105 m<sup>2</sup>  
Balkon    ca. 10 m<sup>2</sup>

Änderungen vorbehalten





Symbolbild – Änderungen vorbehalten



Symbolbild – Änderungen vorbehalten

# Kunst & Wohnen

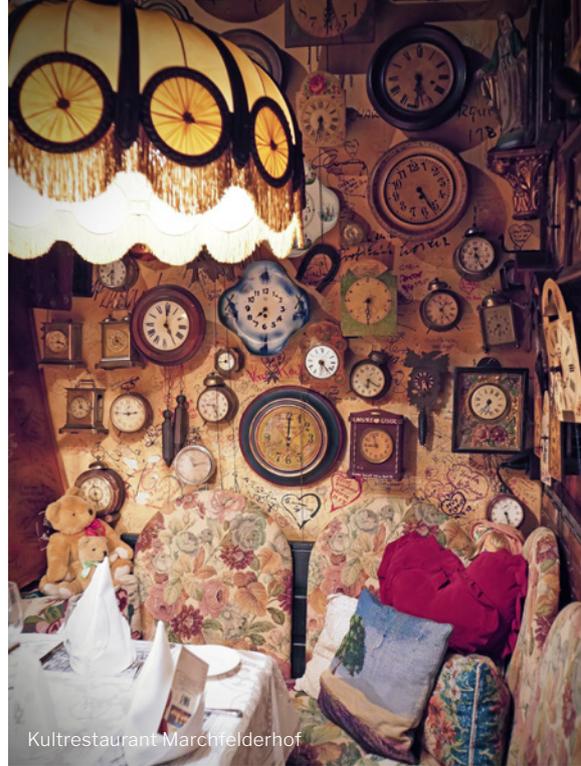
Das Kunstwerk im Eingangsbereich des Projektes steht im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung und deren Geschichte. Zentrales Element des Bildes stellt der Bahnhof und die damit verbundenen Reisen dar, die in diesem Kontext insbesondere die Verbindung von Vergangenheit und Gegenwart thematisieren. Zwar wird hier nicht nur die nostalgische Sehnsucht, sondern auch das Entfliehen aus dem Alltag deutlich, das insbesondere beim kleinsten Genuss zum Vorschein kommt. Diese Lebensfreude verschmilzt im Wohnprojekt selbst aus dem Wunsch nach dem eigenen Zuhause zusammen mit dem Streben nach Idylle und persönlichem Wohlbefinden. Aus der Synthese dieser Komponenten resultiert letztendlich Glückseligkeit.



Mit dem Quality Living Siegel zeichnet Raiffeisen WohnBau Immobilienprojekte aus, die durch ihre hervorragende Lage, ihre praktische Verkehrsanbindung, intakte Infrastruktur, hochwertige Ausstattung und Bauqualität überzeugen.

Somit steht Quality Living für Wohnbauten mit besonders hoher Wohn- und Lebensqualität.





Kultrestaurant Marchfelderhof



Marktplatz Deutsch-Wagram



Marchfelder Spargel

## Beeindruckende Vielfalt in bester Lage

Die charmante Gemeinde Deutsch-Wagram im Bezirk Gänserndorf liegt am Beginn des Marchfeldes, nur 20 km vom Wiener Stadtzentrum entfernt.

Die Region gilt als eine der größten Ebenen Österreichs und bietet mit ihrer



idyllischen Weite, ihren sanften Hügeln und Auwäldern ein wunderschönes Refugium zum Leben und Genießen. In Bahnhofsnähe gelegen, punktet das Wohnbauprojekt mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Wiener Innenstadt. Eine gute Auswahl an Nahversorgern und Schulen ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der vom Falstaff prämierte und opulent ausgestattete Marchfelderhof befindet sich gleich ums Eck und lockt seit 6 Generationen mit Klassikern der österreichischen Küche – und natürlich Marchfelder Spargel vom Feinsten.



Erlebnispark Gänserndorf



Erlebnispark Gänserndorf





Golfclub Bockfliess



G3 Shopping Resort Gerasdorf

## Vielfältige Umgebung

Keine andere Region vereint so gekonnt eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe wie das Weinviertel. Somit stellt Ihr Zuhause einen idealen Ausgangspunkt für unterschiedliche Aktivitäten dar.

Ob Erholung oder Action – der **Erlebnispark Gänserndorf** hält für jeden das Passende bereit. Das 15 Hektar große Waldgebiet lädt zum Verweilen und Seele-baumeln-Lassen ein, gleichzeitig sorgen der Klettergarten, der Abenteuerspielplatz und der Streichelzoo für besondere Erlebnisse. Vor allem für Familien mit Kindern eignet sich der Erlebnispark für einen Tagesausflug. Für Sportbegeisterte lockt die **Boulderbar** in der Seestadt mit anspruchsvollen Kletterrouten, die auf verschiedene Kletterniveaus abgestimmt sind. Der moderne und abwechslungsreiche **18-Loch-Golfplatz Bockfliess** ist in wenigen Minuten erreichbar und stellt für Golfer aller Spielstärken eine sportliche Herausforderung dar!

Zahlreiche Läden und Shops offerieren im **Shopping Resort Gerasdorf** unterschiedliche Waren in den Bereichen Mode, Lebensmittel, Elektro, Drogerie und Wohnen und bieten Shoppingvergnügen für jeden Geschmack. Die regionalen Angebote und Betreiber verleihen dem Einkaufserlebnis eine außergewöhnliche Note.



boulderbar Seestadt

**Raiffeisen  
WohnBau**



Raiffeisen WohnBau ist eine  
Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.  
1190 Wien, Mooslackengasse 12  
6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8

## Verkauf:

Mariella Gruber  
+43 1 716 01-8011  
mariella.gruber@raiffeisen-wohnbau.at  
immobilien@raiffeisen-wohnbau.at

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger.



**Quality Living**  
Qualität auf die Sie bauen können.

### IMPRESSUM

Medieninhaber: Raiffeisen WohnBau, 1190 Wien  
Hersteller: JAMJAM – C. Schön GmbH, 1070 Wien | Verlagsort: Wien | Herstellungsort: Horn

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Darstellung des Projekts und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Drucklegung und ist nicht als Grundlage für eine Kaufentscheidung geeignet. Die enthaltenen Informationen können zukünftigen Änderungen unterliegen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und sich im Zuge der Projektumsetzung ändern können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie die Darstellungen von Innenräumen und deren Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von Ihrem Berater erhalten. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 3: envato/monkeybusiness; S. 4: envato/nd3000; S. 7: envato/TrendsetterImages; S. 9: Mädchen mit Seifenblase: envato/KostiantynVoitenko, Marchfelderhof: wikimedia/DennisJarvis, Marktplatz Deutsch-Wagram: Deupner-Lopez, Spargel: envato/merc67; S. 10: Frau mit Lama: istock/Tatsiana Volkava, Klettergarten: istock/romrodinka; S. 11: Golf: envato/nutthasethw, Shopping: shutterstock/lvanko80, Boulder: envato/nicolerohrerphoto | Design: JAMJAM – www.jamjam.at; Stand: Juli 2023

