

**PROVISIONSFREI | Geräumige 204m² Doppelhaushälfte |
Grünruhelage | 6 Zimmer | Ziegelmassiv-Bauweise |
Eigengärten | Terrassen | Schlüsselfertig |
Luftwärmepumpe | KFZ-Stellplätze + Lademöglichkeit
5 Autos**



Objektnummer: 7885/48

Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaulände-Uferweg 51
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	204,00 m ²
Gesamtfläche:	359,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	767.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.759,80 €

Ihr Ansprechpartner



Team KALCON

KALCON BAU GmbH
Tenschertstraße 8
1230 Wien

T +43 1 505 75 26
F +43 1 505 75 26 99

Gerne stehe ich
Verfügung.

n zur



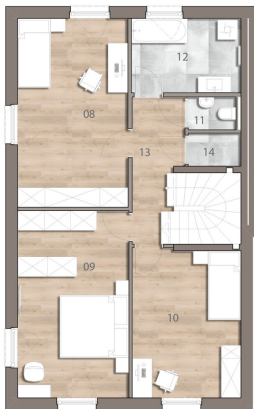
Erdgeschoss



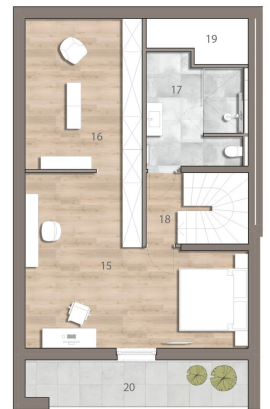
Erdgeschoss



Erdgeschoss (optional)



Obergeschoss



Dachgeschoss







Objektbeschreibung

In Stockerau errichtet die KALCON BAU GmbH zwei **Doppelhäuser in Ziegel-Massivbauweise** mit insgesamt vier Wohneinheiten und jeweils **drei oberirdischen Geschossen** mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 600m².

Zu den Highlights zählen jeweils eine **Terrasse** im Erd- und Dachgeschoss, sowie die **Eigengärten** und **PKW-Stellplätze** (2 Stellplätze je Wohneinheit).

Zu den **Ausstattungshighlights** zählen:

- **Fußbodenheizung**
- eine **ökologische Wärmepumpe**
- **Klimavorbereitungen** inkl. aller Verrohrungen
- **Lademöglichkeiten für E-Autos** vorbereitet
- **PV-Anlage** vorbereitet, Lehrverrohrung
- **Satellitenanlage** vorbereitet, Lehrverrohrung

Die Objekte befinden sich im Siedlungsgebiet in absoluter **Grünruhelage**. Eine öffentliche **Anbindung nach Wien** ist durch die **in unmittelbarer Nähe liegende Schnellbahn** sowie die **in wenigen Minuten gelegene Autobahnanbindung** gegeben.

Der Baubeginn erfolgte im April 2023. Geplante **Gesamtfertigstellung** ist im **Frühjahr 2024**.

!!! QUALITÄT DIREKT VON IHREM BAUMEISTER !!!

Profitieren Sie weiters von der Befreiung der Grundbuch-Eintragungsgebühr!

Das Doppelhaus am Donaulände-Uferweg 51 / Haus 1 im Überblick:

Lebensraum: ca. 183m² Wohnnutzfläche auf 3 Etagen, 6 Zimmer, 2 Gärten, 2 Terrassen, 2 Stellplätze

Verfügbar: nach Vereinbarung

Zusätzlich zum Kaufpreis sind **2 KFZ-Stellplätze** zum Preis von **je EUR 10.000** zu erwerben.

Detaillierte Flächenaufstellung:

Außenanlage:

Grundstücksfläche: 236,32 m²

Freifläche Gesamt: 145,42 m²

davon Terrasse-EG: 16,25 m² + Stellplätze: 53,87 m² + Gehwege: 24,87 m² + Garten: 50,43 m²

Gebäude:

Wohnnutzfläche: 182,91 m²

Nutzfläche: 204,31 m²

Terrasse-DG: 9,91 m²

Alle verfügbaren Wohneinheiten:

Donaulände-Uferweg 51:

Haus 1: 6 Zimmer, WFL: ca. 204 m², 2 Gärten: ca. 60 m², 2 Terrassen: ca. 26m², EUR 767.000,00

Haus 2: 6 Zimmer, WFL: ca. 135 m², 1 Garten: ca. 80 m², 2 Terrassen: ca. 28 m², EUR 599.000,00

Donaulände-Mittelweg 82:

Haus 1: 6 Zimmer, WFL: ca. 148 m², 2 Gärten: ca. 60 m², 2 Terrassen: ca. 26 m², EUR 647.000,00

Haus 2: 6 Zimmer, WFL: ca. 148 m², 2 Gärten: ca. 60 m², 2 Terrassen: ca. 26 m², EUR 657.000,00

Gerne steht Ihnen das Team der KALCON BAU GmbH für weitere Fragen unter immo@kalcon.at oder +43 1 505 75 26 zur Verfügung.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.100m
Apotheke <950m
Krankenhaus <2.050m
Klinik <6.900m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.025m
Schule <1.625m
Universität <7.825m

Nahversorgung

Supermarkt <725m
Bäckerei <1.275m

Sonstige

Bank <1.400m
Geldautomat <1.175m
Post <1.475m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <100m
Autobahnanschluss <750m
Bahnhof <1.300m
Flughafen <4.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap