

**PROVISIONSFREI | Geräumige 204m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	359,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	60,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	767.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	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



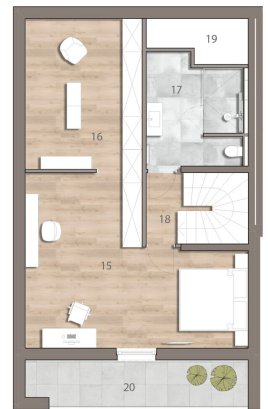
Erdgeschoss



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. 600m<sup>2</sup>.

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. 183m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

Freifläche Gesamt: 145,42 m<sup>2</sup>

davon Terrasse-EG: 16,25 m<sup>2</sup> + Stellplätze: 53,87 m<sup>2</sup> + Gehwege: 24,87 m<sup>2</sup> + Garten: 50,43 m<sup>2</sup>

Gebäude:

Wohnnutzfläche: 182,91 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 204,31 m<sup>2</sup>

Terrasse-DG: 9,91 m<sup>2</sup>

## **Alle verfügbaren Wohneinheiten:**

Donaulände-Uferweg 51:

Haus 1: 6 Zimmer, WFL: ca. 204 m<sup>2</sup>, 2 Gärten: ca. 60 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 26m<sup>2</sup>, EUR 767.000,00

Haus 2: 6 Zimmer, WFL: ca. 135 m<sup>2</sup>, 1 Garten: ca. 80 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 28 m<sup>2</sup>, EUR 599.000,00

Donaulände-Mittelweg 82:

Haus 1: 6 Zimmer, WFL: ca. 148 m<sup>2</sup>, 2 Gärten: ca. 60 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 26 m<sup>2</sup>, EUR 647.000,00

Haus 2: 6 Zimmer, WFL: ca. 148 m<sup>2</sup>, 2 Gärten: ca. 60 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 26 m<sup>2</sup>, EUR 657.000,00

**Gerne steht Ihnen das Team der KALCON BAU GmbH für weitere Fragen unter [immo@kalcon.at](mailto: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