

**Traumhafte 148m² Doppelhaushälfte | Grünruhelage | 6
Zimmer | Schlüsselfertig | Ziegelmassiv-Bauweise |
Luftwärmepumpe | Eigengärten | Terrassen |
KFZ-Stellplätze + Lademöglichkeit E-Autos |
PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 7885/54

Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaulände-Mittelweg 82
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,00 m ²
Gesamtfläche:	286,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	42,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	657.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.439,19 €

Ihr Ansprechpartner



Team KALCON

KALCON BAU GmbH
Tenschertstraße 8
1230 Wien

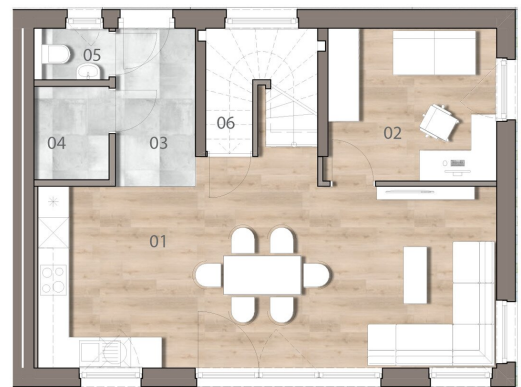
T +43 1 505 75 26
F +43 1 505 75 26 99

Gerne stehe ich
Verfügung.

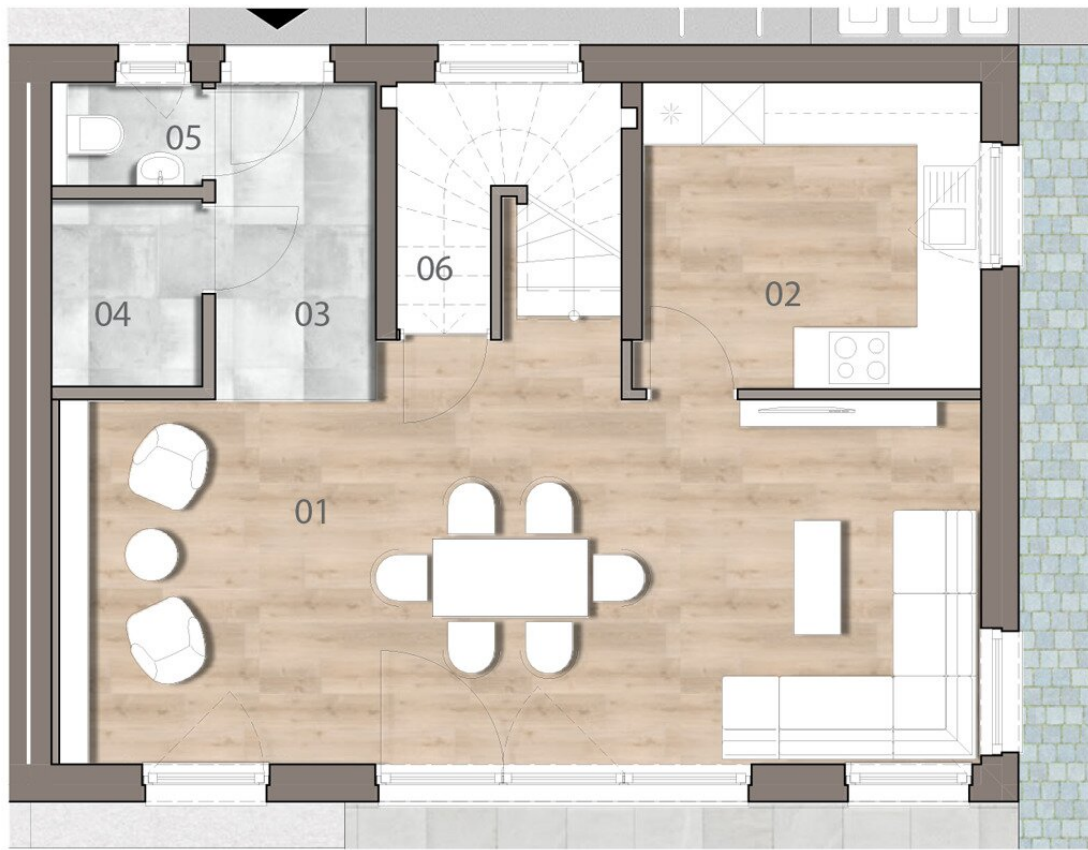
n zur



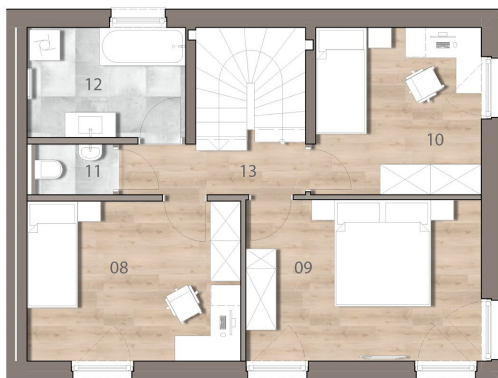
Erdgeschoss



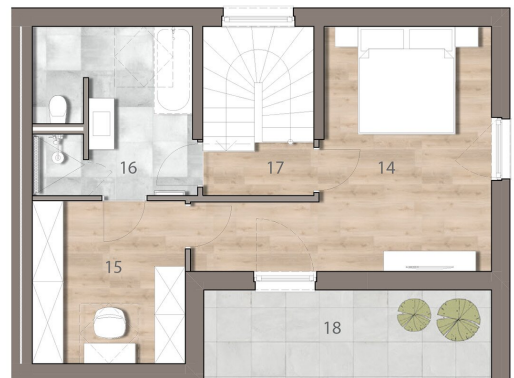
Erdgeschoss



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-Mittelweg 82 /Haus 2 im Überblick:

Lebensraum: ca. 145m² 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: 197,92 m²

Freifläche Gesamt: 128,35 m²

davon Terrasse-EG: 16,25 m² + Stellplätze: 42,79 m² + Gehwege: 27,44 m² + Garten: 41,87 m²

Gebäude:

Wohnnutzfläche: 144,73 m²

Nutzfläche: 147,48 m²

Terrasse-DG: 10,12 m²

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 <900m
Krankenhaus <1.975m
Klinik <6.950m

Kinder & Schulen

Kindergarten <950m
Schule <1.550m
Universität <7.875m

Nahversorgung

Supermarkt <775m
Bäckerei <1.225m

Sonstige

Bank <1.325m
Geldautomat <1.125m
Post <1.400m
Polizei <775m

Verkehr

Bus <75m
Autobahnanschluss <825m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap