

**Schlüsselfertiger 148m<sup>2</sup> Familienwohn(t)raum | 6 Zimmer |  
S-Bahn-Nähe | Eigengärten | Terrassen | Luftwärmepumpe  
| Ziegelmassiv-Bauweise | Grünruhelage | KFZ-Stellplätze  
+ Lademöglichkeit E-Autos | PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 7885/53**

**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 <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	290,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	60,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	637.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.304,05 €

## Ihr Ansprechpartner



### Team KALCON

KALCON BAU GmbH  
Tenschertstraße 8  
1230 Wien

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

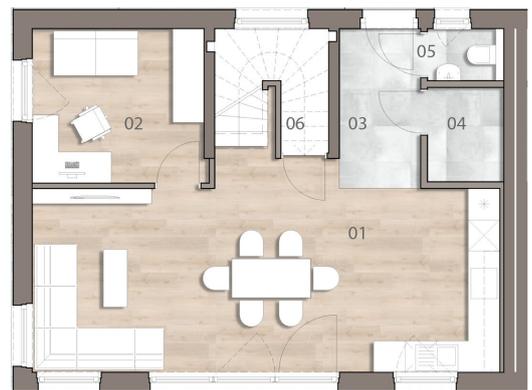
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



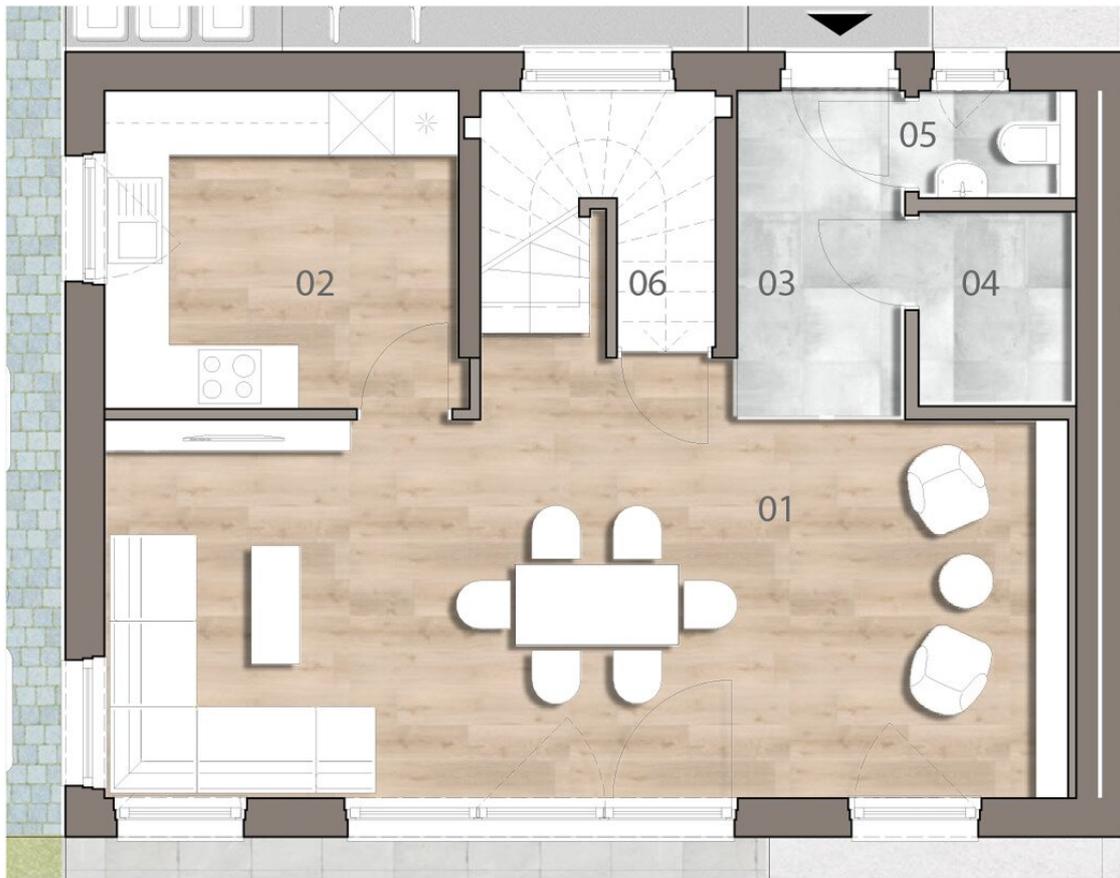
ngstermin zur



Erdgeschoss



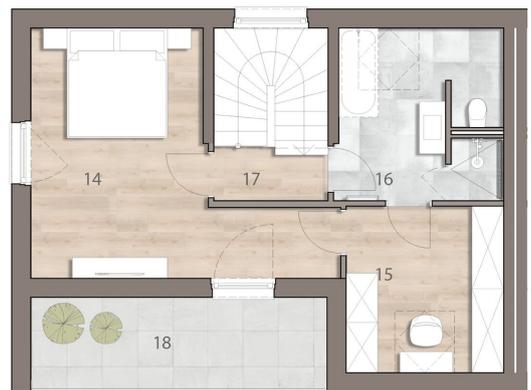
Erdgeschoss



Erdgeschoss (optional)



Obergeschoss



Dachgeschoss







## Objektbeschreibung

In Stockerau hat 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> errichtet.

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.

**!!! QUALITÄT DIREKT VON IHREM BAUMEISTER !!!**

**Profitieren Sie weiters von der Befreiung der Grundbuch-Eintragungsgebühr!**

## **Das Doppelhaus am Donaulände-Mittelweg 82 / Haus 1 im Überblick:**

Lebensraum: ca. 145m<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: 202,04 m<sup>2</sup>

Freifläche Gesamt: 132,18 m<sup>2</sup>

davon Terrasse-EG: 16,25 m<sup>2</sup> + Stellplätze: 31,65 m<sup>2</sup> + Gehwege: 24,18 m<sup>2</sup> + Garten: 60,10 m<sup>2</sup>

Gebäude:

Wohnnutzfläche: 144,73 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 147,48 m<sup>2</sup>

Terrasse-DG: 10,12 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 757.000,00 (zuzügl. EUR 65.000,00 für hochwertige Komplettmöblierung)

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 589.000,00 (inkl. Küchengutschein im Wert von EUR 10.000,00 der Firma Breitschopf Küchen)

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 637.000,00 (inkl. Küchengutschein im Wert von EUR 10.000,00 der Firma Breitschopf Küchen)

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 647.000,00 (inkl. Küchengutschein im Wert von EUR 10.000,00 der Firma Breitschopf Küchen)

**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 <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