

**Schlüsselfertiger 148m² 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 ²
Gesamtfläche:	290,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	647.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.371,62 €

Ihr Ansprechpartner



Team KALCON

KALCON BAU GmbH
Tenschertstraße 8
1230 Wien

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

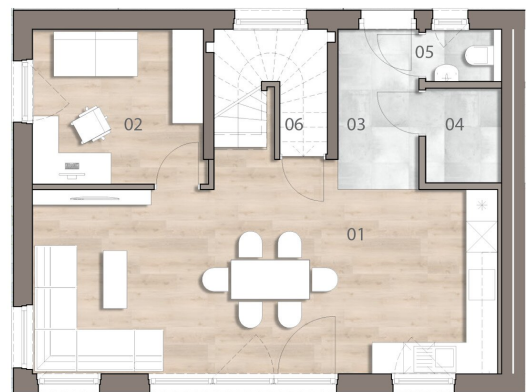
Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.



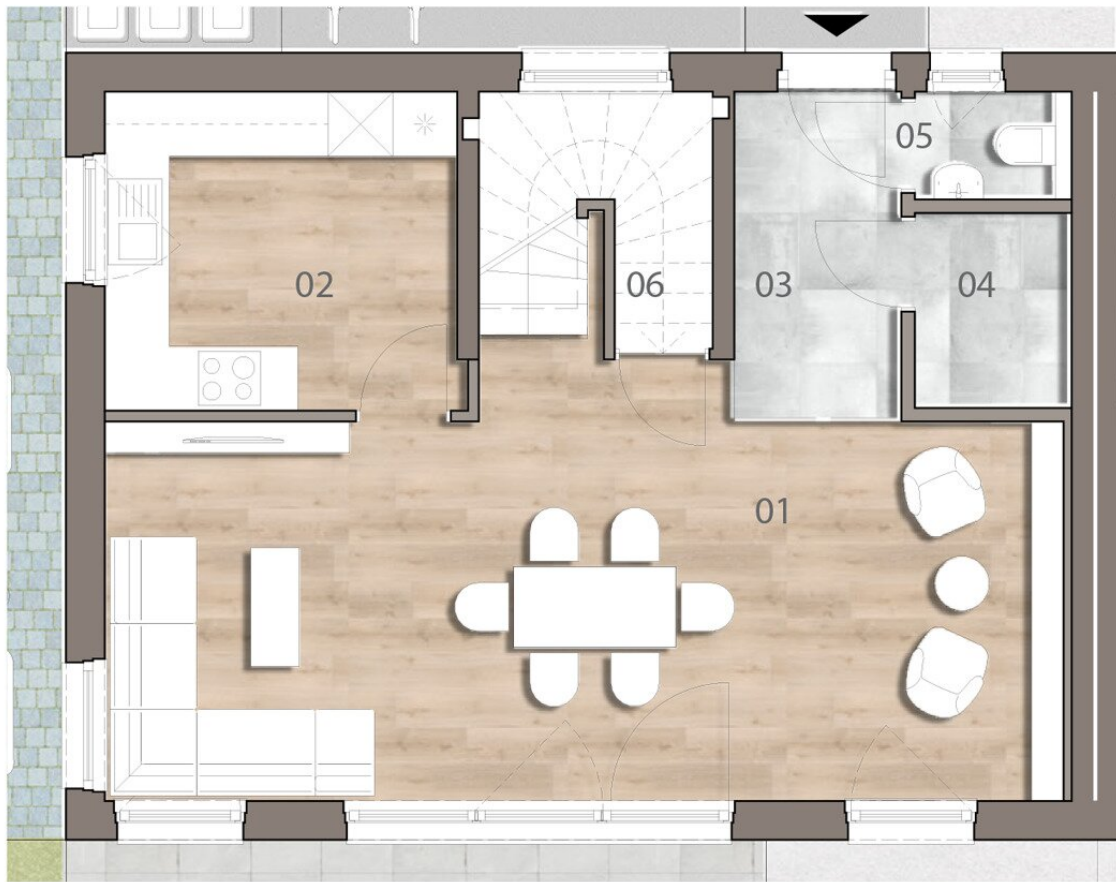
ngstermin zur



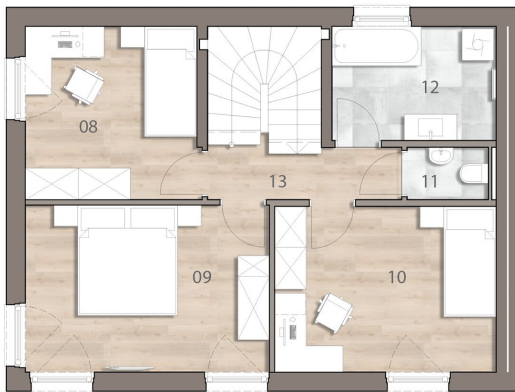
Erdgeschoss



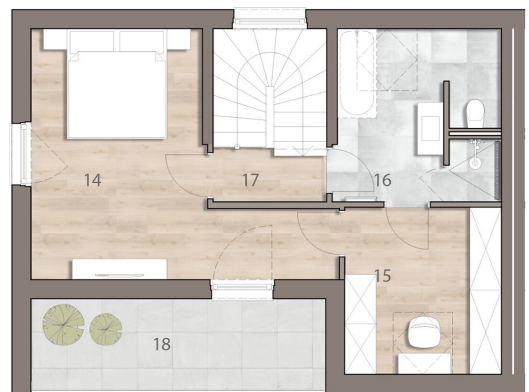
Erdgeschoss



Erdgeschoss (optional)



Obergeschoss



Dachgeschoss







Objektbeschreibung

In Stockerau 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 1 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: 202,04 m²

Freifläche Gesamt: 132,18 m²

davon Terrasse-EG: 16,25 m² + Stellplätze: 31,65 m² + Gehwege: 24,18 m² + Garten: 60,10 m²

Gebäude:

Wohnnutzfläche: 144,73 m²

Nutzfläche: 147,48 m²

Terrasse-DG: 10,12 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

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 <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