

**TOP 5 - Erstbezug! Moderne Eigentumswohnung |  
Provisionsfrei | Eigengärten/Terrassen | WP |  
Klimavorbereitung | Barrierefrei | Echtholzparkett |  
Garagenplatz | Kellerabteil | PV-Anlage**



**Objektnummer: 7885/101**

**Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bockfließersstraße 136a
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	91,40 m <sup>2</sup>
Keller:	3,24 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,76
Kaufpreis:	409.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Team KALCON

KALCON BAU GmbH  
Tenschertstraße 8  
1230 Wien

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

GARTENWOHNUNG // ERDGESCHOSS



Wohnhaus

Bockfließerstraße 136a  
2232 Deutsch-Wagram

TOP 05

Gesamtwohnfläche	76,84m <sup>2</sup>
Terrasse 01	1,79m <sup>2</sup>
Terrasse 02	9,05m <sup>2</sup>
Eigengarten	91,40m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,24m <sup>2</sup>

Übersichtsplan



Ein Projekt der



Tenscherstraße 8, 1230 Wien  
Tel: +43 1 505 75 26  
office@kalcon.at  
www.kalcon.at

Bitte beachten Sie, dass die digitalen Bilder  
nur als Symbolbilder dienen und Änderungen  
vorbehalten sind.







## Objektbeschreibung

!!! Alle verfügbaren Wohneinheiten und die Möglichkeit zur Vormerkung finden Sie ->->-> [hier](#) !!!

### Wohnen im Grünen und doch im Zentrum!

In der Bockfließler Straße 136a in Deutsch-Wagram errichtet die KALCON BAU GmbH eine Wohnhausanlage mit **15 Eigentumswohnungen** in den Größen von **ca. 44m<sup>2</sup> bis ca. 80m<sup>2</sup>**.

Jede Wohnung verfügt über eine **moderne und hochwertige Ausstattung** sowie einen eigenen **Balkon oder Terrasse/Eigengarten**. Die Wohnungen sind **barrierefrei** zugänglich und verfügen über einen **Lift** im Haus. Jeder Wohnung ist ein **Tiefgaragenplatz** sowie ein Kellerabteil zugeteilt.

Zu den **Ausstattungshighlights** zählen:

- **Echtholzparkettböden**
- **Feinsteinzeug-Fliesen**
- **Fußbodenheizung**
- **Ökologische Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage**
- **Klimavorbereitungen** inkl. aller Verrohrungen
- **SAT-Vorbereitung**
- **Eigengärten/Terrassen/Balkone**

- **Lift**
- **Kellerabteil**
- **Tiefgaragenplatz**
- **Fahrradabstellplatz**
- **Kinderwagenabstellplatz**
- **E-Ladestationvorbereitung**
- **Spielplatz**

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

Das Grundstück liegt im **Zentrum von Deutsch-Wagram**. Eine **öffentliche Anbindung nach Wien** ist **durch** die in unmittelbarer Nähe liegende **Schnellbahn** sowie die in wenigen Autominuten gelegene **Autobahnanbindung** gegeben. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitangebote.

### **Ökologische und nachhaltige Bauweise!**

Das Gebäude wird in **Ziegelmassivbauweise** nach strengen ökologischen Standards errichtet und verfügt über eine effiziente Wärmedämmung. Dadurch werden die Heizkosten niedrig gehalten und ein nachhaltiger Umgang mit Energie gewährleistet. Die Wohnungen werden mittels **Fußbodenheizung** über eine **ökologische Wärmepumpe** temperiert. Der für die Wärmepumpe benötigte Strom wird über die am Dach angebrachte **Photovoltaikanlage** gewonnen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in jeder Wohnung mittels Durchlauferhitzer

und entsprechend der Wohngröße dimensionierten Speicher.

### **Raumaufteilung und Ebene(n)**

EG | ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche | ca. 91 m<sup>2</sup> Garten | ca. 11 m<sup>2</sup> Terrasse | 3 Zimmer

(Vorläufiger Grundrissplan, Änderungen vorbehalten)

- Wohnküche, ein Schlafzimmer, Vorraum, Abstellraum, Bad, getrenntes WC
- Tiefgaragenplatz
- Kellerabteil
- Kinderwagenabstellplatz
- Fahrradabstellplatz

**Zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung ist ein Gargenstellplatz zum Preis von EUR 15.000,00 zu erwerben.**

### **Alle verfügbaren Einheiten:**

**TOP 1:** 3 Zimmer, WFL: ca. 80,08 m<sup>2</sup>, 2 Gärten: ca. 67,92 m<sup>2</sup> + 45,46 m<sup>2</sup>, 1 Terrasse: ca. 6,93 m<sup>2</sup>,

**EUR 429.000,00**



**TOP 2:** 2 Zimmer, WFL: ca. 51,72 m<sup>2</sup>, Garten: ca. 65,45 m<sup>2</sup>, 1 Terrasse: ca. 11,02 m<sup>2</sup>,  
**EUR 289.000,00**

**TOP 3:** 2 Zimmer, WFL: ca. 55,13 m<sup>2</sup>, Garten: ca. 21,45 m<sup>2</sup>, 1 Terrasse: ca. 11,19 m<sup>2</sup>,  
**EUR 291.000,00**

**TOP 4:** 1 Zimmer, WFL: ca. 44,25 m<sup>2</sup>, Garten: ca. 30,12 m<sup>2</sup>, 1 Terrasse: ca. 8,39 m<sup>2</sup>,  
**EUR 228.000,00**

**TOP 5:** 3 Zimmer, WFL: ca. 76,84 m<sup>2</sup>, Garten: ca. 91,40 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 9,05 m<sup>2</sup> + 1,79 m<sup>2</sup>,  
**EUR 409.000,00**

**TOP 6:** 3 Zimmer, WFL: ca. 80,08 m<sup>2</sup>, 1 Balkon ca. 4,93 m<sup>2</sup>,  
**EUR 379.000,00**

**TOP 7:** 2 Zimmer, WFL: ca. 51,81 m<sup>2</sup>, 1 Balkon: ca. 9,31 m<sup>2</sup>,  
**EUR 279.000,00**

**TOP 8:** 2 Zimmer, WFL: ca. 55,13 m<sup>2</sup>, 1 Balkon: ca. 9,34 m<sup>2</sup>,  
**EUR 293.000,00**

**TOP 9:** 1 Zimmer, WFL: ca. 44,25 m<sup>2</sup>, 1 Balkon: ca. 6,97 m<sup>2</sup>,  
**EUR 219.000,00**

**TOP 10:** 3 Zimmer, WFL: ca. 77,02 m<sup>2</sup>, 2 Balkone: ca. 9,31 m<sup>2</sup> + 1,79 m<sup>2</sup>,  
**EUR 396.000,00**

**TOP 11:** 3 Zimmer, WFL: ca. 76,50 m<sup>2</sup>, 1 Balkon: ca. 9,30 m<sup>2</sup>;  
**EUR 409.000,00**

**TOP 12:** 2 Zimmer, WFL: ca. 51,70 m<sup>2</sup>, 1 Balkon: ca. 9,36 m<sup>2</sup>,  
**EUR 279.000,00**

**TOP 13:** 2 Zimmer, WFL: ca. 55,00 m<sup>2</sup>, 1 Balkon: ca. 9,39 m<sup>2</sup>,

**EUR 292.000,00**

**TOP 14:** 1 Zimmer, WFL: ca. 44,18 m<sup>2</sup>, 1 Balkon: ca. 7,24 m<sup>2</sup>,

**EUR 222.000,00**

**TOP 15:** 3 Zimmer, WFL: ca. 69,65 m<sup>2</sup>, 2 Balkone: ca. 10,22 m<sup>2</sup> + 9,26 m<sup>2</sup>,

**EUR 389.000,00**

**DIREKT VON IHREM BAUMEISTER!**

#### **Betriebskosten:**

Die **Betriebskosten** werden mit ca. **EUR 2,50 / Nutzwert** kalkuliert, dies ist eine Schätzung der Hausverwaltung und kann sich bei der tatsächlichen Vorschreibung noch ändern.

**Für weitere Informationen steht Ihnen das Team der KALCON BAU GmbH gerne 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 <100m

Apotheke <1.150m

Klinik <2.075m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <2.300m

Kindergarten <325m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <4.375m

Einkaufszentrum <4.575m

### **Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.225m

Polizei <1.525m

### **Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <4.600m

Bahnhof <1.625m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap