

**TOP 1 - Provisionsfreie Eigentumswohnung in Erstbezug |
Eigengarten/Terrasse | Echtholzparkett | WP | PV-Anlage |
Barrierefrei | Garagenplatz | Kellerabteil |
Klimavorbereitung**



Objektnummer: 7885/96

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:	80,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	113,38 m ²
Keller:	2,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,34 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	429.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

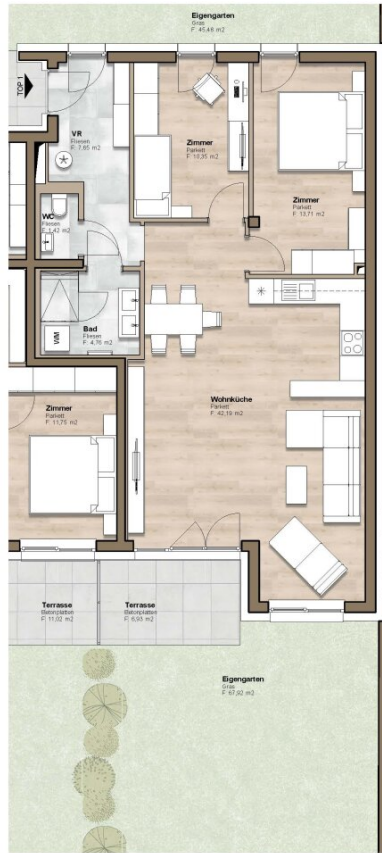


Team KALCON

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 01

Gesamtwohnfläche	80.08m ²
Terrasse	6.93m ²
Eigengarten 01	45.46m ²
Eigengarten 02	67.92m ²
Einlagerungsraum	2.84m ²

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. 44m² bis ca. 80m²**.

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. 80 m² Wohnnutzfläche | ca. 114 m² Garten | ca. 7 m² Terrasse | 3 Zimmer

(Vorläufiger Grundrissplan, Änderungen vorbehalten)

- Wohnküche, zwei 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 m², 2 Gärten: ca. 67,92 m² + 45,46 m², 1 Terrasse: ca. 6,93 m²,

EUR 429.000,00

TOP 2: 2 Zimmer, WFL: ca. 51,72 m², Garten: ca. 65,45 m², 1 Terrasse: ca. 11,02 m²,
EUR 289.000,00

TOP 3: 2 Zimmer, WFL: ca. 55,13 m², Garten: ca. 21,45 m², 1 Terrasse: ca. 11,19 m²,
EUR 291.000,00

TOP 4: 1 Zimmer, WFL: ca. 44,25 m², Garten: ca. 30,12 m², 1 Terrasse: ca. 8,39 m²,
EUR 228.000,00

TOP 5: 3 Zimmer, WFL: ca. 76,84 m², Garten: ca. 91,40 m², 2 Terrassen: ca. 9,05 m² + 1,79 m²,
EUR 409.000,00

TOP 6: 3 Zimmer, WFL: ca. 80,08 m², 1 Balkon ca. 4,93 m²,
EUR 379.000,00

TOP 7: 2 Zimmer, WFL: ca. 51,81 m², 1 Balkon: ca. 9,31 m²,
EUR 279.000,00

TOP 8: 2 Zimmer, WFL: ca. 55,13 m², 1 Balkon: ca. 9,34 m²,
EUR 293.000,00

TOP 9: 1 Zimmer, WFL: ca. 44,25 m², 1 Balkon: ca. 6,97 m²,
EUR 219.000,00

TOP 10: 3 Zimmer, WFL: ca. 77,02 m², 2 Balkone: ca. 9,31 m² + 1,79 m²,
EUR 396.000,00

TOP 11: 3 Zimmer, WFL: ca. 76,50 m², 1 Balkon: ca. 9,30 m²;
EUR 409.000,00

TOP 12: 2 Zimmer, WFL: ca. 51,70 m², 1 Balkon: ca. 9,36 m²,
EUR 279.000,00

TOP 13: 2 Zimmer, WFL: ca. 55,00 m², 1 Balkon: ca. 9,39 m²,

EUR 292.000,00

TOP 14: 1 Zimmer, WFL: ca. 44,18 m², 1 Balkon: ca. 7,24 m²,

EUR 222.000,00

TOP 15: 3 Zimmer, WFL: ca. 69,65 m², 2 Balkone: ca. 10,22 m² + 9,26 m²,

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 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