

## Moderne Eigentumswohnungen mit Freiflächen – Ihr neues Zuhause



**Objektnummer: 960/71076**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Bockfließersstraße 136A                 |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 2232 Deutsch-Wagram                     |
| Baujahr:                      | 2024                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 77,02 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Keller:                       | 3,20 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 38,32 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 411.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Heger

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26249  
H +43 664 8182932

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

REAL  
Immobilien



1 v 3 ANLAGE MIT BALKON // OBERGESCHOSS



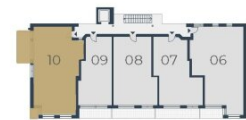
## Wohnhaus

Bockfließstraße 136a  
2232 Deutsch-Wagram

### TOP 10

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Gesamtwohnfläche | 77.02m <sup>2</sup> |
| Balkon 01        | 1.79m <sup>2</sup>  |
| Balkon 02        | 9.31m <sup>2</sup>  |
| Einlagerungsraum | 3.20m <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.

16/25



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Wohnungen und Ausstattung

In Deutsch-Wagram entstehen 15 hochwertige Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 44 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Freifläche – sei es eine Terrasse, ein Garten, eine Loggia oder ein Balkon – und bietet somit maximalen Wohnkomfort.

### Weitere Highlights:

- Moderne Architektur und nachhaltige Bauweise
- Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage für energieeffizientes Wohnen
- Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima
- 21 Tiefgaragenplätze mit optionalen E-Ladestationen

Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2025 geplant.

### Lage und Infrastruktur

Deutsch-Wagram bietet die perfekte Mischung aus urbaner Nähe und ländlicher Ruhe. Die hervorragende Verkehrsanbindung (S-Bahn, Autobahn A5) ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Wien in ca. 20 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### Projektbeschreibung

Das Neubauprojekt kombiniert modernes Wohnen mit Nachhaltigkeit und hoher Lebensqualität. Durch durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien entsteht ein einzigartiges Wohngefühl – perfekt für Familien, Paare und Singles.

Technische Daten und Informationen entnehmen Sie bitte der Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung.

Sichern Sie sich Ihre Traumwohnung! Vereinbaren Sie jetzt einen  
unverbindlichen Beratungstermin.

### **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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.