

**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:	637.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	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

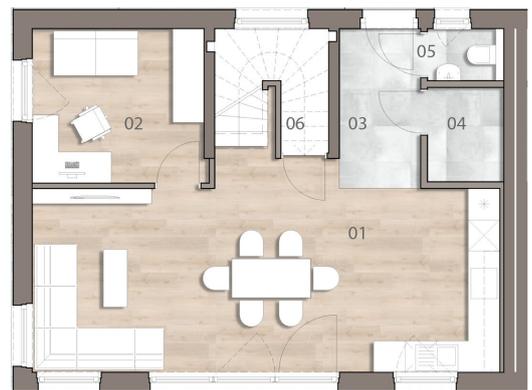
Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.



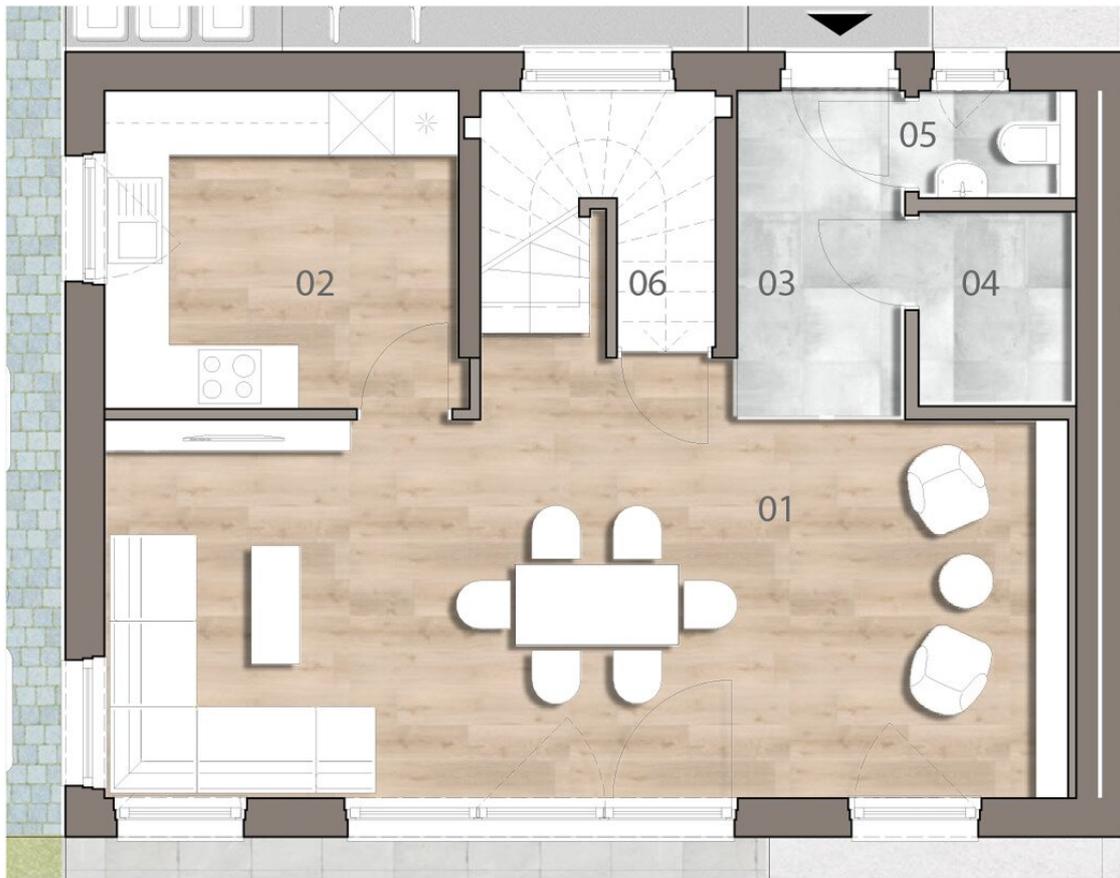
ngstermin zur



Erdgeschoss



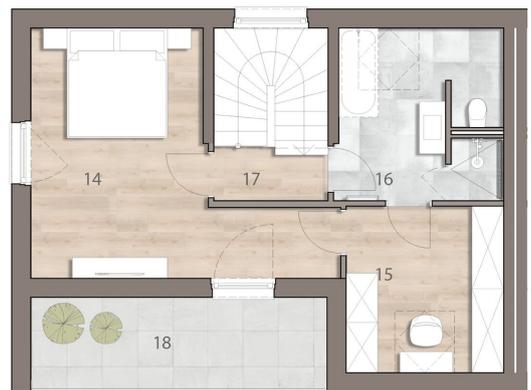
Erdgeschoss



Erdgeschoss (optional)



Obergeschoss



Dachgeschoss









KALCON
BAU GMBH

Breitschopf

Österreichs größter Küchenhersteller im Direktvertrieb

Familienbetrieb mit Produktion
in Österreich & 6 Schauräumen

Ein Ansprechpartner von A-Z

Detaillierte 3D Küchenplanung
mit Zeit für Ihre Fragen

Maßgeschneiderte Küche

10-Jahres-Garantie



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. 600m² 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. 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 757.000,00 (zuzügl. EUR 65.000,00 für hochwertige Komplettmöblierung)

Haus 2: 6 Zimmer, WFL: ca. 135 m², 1 Garten: ca. 80 m², 2 Terrassen: ca. 28 m², 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 m², 2 Gärten: ca. 60 m², 2 Terrassen: ca. 26 m², EUR 637.000,00 (inkl. Küchengutschein im Wert von EUR 10.000,00 der Firma Breitschopf Küchen)

Haus 2: 6 Zimmer, WFL: ca. 148 m², 2 Gärten: ca. 60 m², 2 Terrassen: ca. 26 m², 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 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