# Preisnachlass - Sommeraktion gültig bis 30.09.2025

Aussen

## Objektnummer: 960/71075

## Eine Immobilie von s REAL

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Bockfließerstraße 136A |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2232 Deutsch-Wagram |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 44,25 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 3,26 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 38,32 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 226.980,00 € |

# 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

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

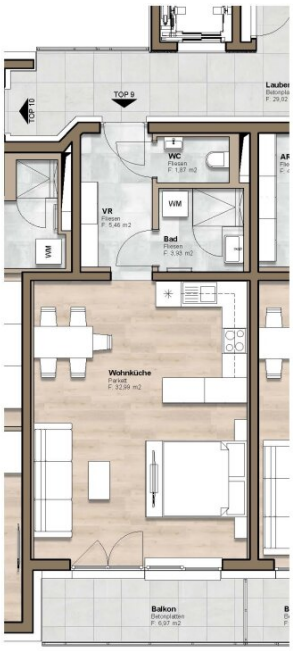
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

WOHNUNG MIT BALKON // OBERGESCHOSS



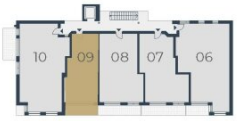

Wohnhaus

Bockfließerstraße 136a
2232 Deutsch-Wagram

**TOP 09**

| | |
|---|---|
| Gesamtwohnfläche | 44.25m² |
| Balkon | 6.97m² |
| Einlagerungsraum | 3.26m² |

Übersichtsplan




Ein Projekt der

KALCON BAU GMBH

Tenschertstraße 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



Mitglied des immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# Objektbeschreibung

## Moderne Eigentumswohnungen mit Freiflächen – Ihr neues Zuhause

Wohnungen und Ausstattung

In Deutsch-Wagram entstehen 15 hochwertige Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 44 m² und 80 m². 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.