

**Gestalten Sie Ihr Zuhause selbst – belagsfertige  
Doppelhaushälfte in Bockfließ!**



Visualisierung

**Objektnummer: 1751/69**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2213 Bockfließ
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	444.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.984,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate FlexCo  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43664 3500 662









AUTHENTIC  
REALESTATE

AUTHENTIC  
REALESTATE

**IMMO JOURNEY**  
powered by AUTHENTIC REAL ESTATE

**Andreas Pütz**  
Immobilienmakler  
+49 644 200 443  
andreas.puetz@authentic-realestate.de  
www.authentic-realestate.de

5 ★★★★★  
100%  
kostenloses  
Suchprofil  
erstellen

jetzt kostenlos  
Suchprofil erstellen

Datenbank mit Suchgröße  
Individuelle Evaluation  
Mobile Marktrecherche

Instagram Facebook LinkedIn Twitter YouTube

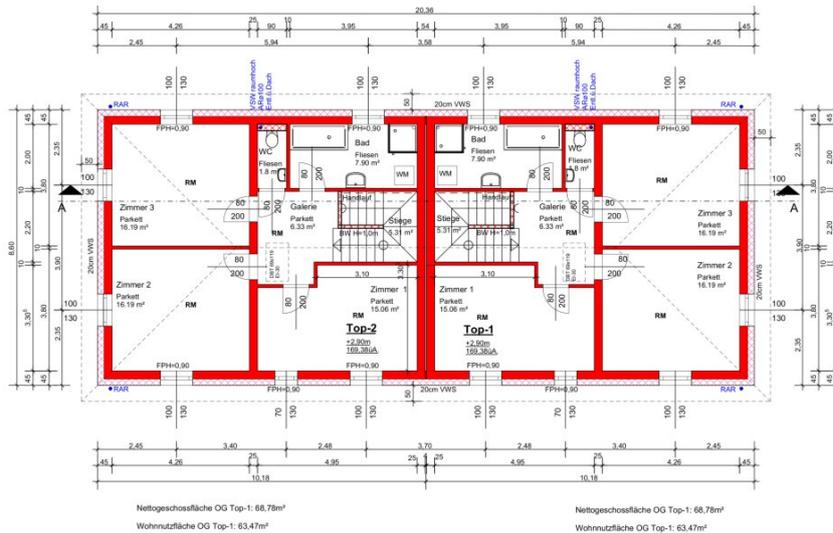
»»

AUTHENTIC  
REALESTATE



### OBERGESCHOSS

Bruttogeschossfläche OG gesamt: 175,10m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Modernes Doppelhaus in Bockfließ – Provisionsfrei & in Top-Pendlerlage bei Wien - belagsfertig

Dieses hochwertig errichtete Doppelhaus in Bockfließ vereint modernes Wohnen mit perfekter Anbindung an Wien. Nur **15 Minuten** bis zur Stadtgrenze und **ca. 30 Minuten ins Zentrum** – ganz ohne Stau über die B7 und A22. Im Vergleich zu Dauerstautrecken wie Straßhof oder Deutsch-Wagram sparen Sie täglich wertvolle Zeit.

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Provisionsfrei kaufen** – keine Maklergebühr, sparen Sie 3–4 %
- **Belagsfertiger Ausbau außen schlüsselfertig**, innen verputzt – auf Wunsch schlüsselfertig-innen buchbar
- **Flexibles Raumkonzept**: Zusätzliches Zimmer im EG – ideal als Büro, Gäste- oder Schlafzimmer
- **Ausgebauter Dachboden (ca. 50 m<sup>2</sup>)** – großzügiger Stauraum
- **2 PKW-Stellplätze direkt am Haus**
- **Grundstück ca. 230 m<sup>2</sup>**

### Raumaufteilung & Flächen:

**\*\*Netto-Geschossfläche gesamt: 138,56 m<sup>2</sup>\*\***

#### **Erdgeschoss (69,73 m<sup>2</sup>):**

- Helle Wohnküche mit Zugang zur südseitigen Terrasse – viel Tageslicht & direkter Gartenzugang
- Zusätzlicher Raum (ideal als Büro, Gäste- oder Schlafzimmer)
- Badezimmer mit Dusche und WC

- Technikraum
- Galerie/Flur mit offener Raumwirkung

### **Obergeschoss (68,78 m<sup>2</sup>):**

- 3 gut geschnittene Schlafzimmer – perfekt für Familien
- Großzügiges Familienbad
- Separates WC
- Zentraler Flur

### **Top-Ausstattung & Bauqualität:**

- **Massivbauweise** mit **Ziegeln von Wienerberger**
- **Effiziente Dämmung** von Austrotherm
- **Dachziegel** von Bramac
- **3-fach verglaste Fenster** von Aluplast
- **Elektrische Rollläden** für hohen Wohnkomfort
- **Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe** – energieeffiziente Heizung
- **Glasfaser-Internet bis ins Haus** – perfekt für Homeoffice & Streaming

### **Fazit:**

Ein modernes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und idealer Lage für Pendler. Perfekt für Familien, Homeoffice-Nutzer und alle, die urbanes Leben mit ländlicher Ruhe verbinden möchten – **gegen Aufpreis nach Wunsch gestaltbar in schlüsselfertigen Zustand direkt vom Abgeber!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <5.500m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap