

## Neubauprojekt in Deutsch-Wagram



**Objektnummer: 960/74463**  
**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:                   | 44,10 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 1                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Garten:                       | 28,92 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 3,24 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 38,32 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 214.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |   |

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Heger**

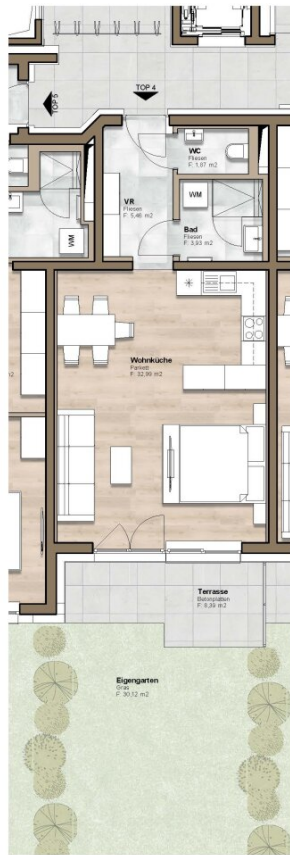
s REAL Wien - Zentrale







04 FIE : WOHNUNG // ERDGESCHOSS



## Wohnhaus

Bockfließerstraße 136a  
2232 Deutsch-Wagram

### TOP 04

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Gesamtwohnfläche | 44.25m <sup>2</sup> |
| Terrasse         | 8.39m <sup>2</sup>  |
| Eigengarten      | 30.12m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum | 3.24m <sup>2</sup>  |

### Übersichtsplan



Ein Projekt der



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.



## Objektbeschreibung

### Modern wohnen mit Qualität, Komfort und nachhaltiger Bauweise

In Deutsch-Wagram entstanden 15 hochwertige Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 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

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.

Mind. ein Tiefgaragenstellplatz (KP: € 15.000,-) ist jeder Wohnung fix zugeordnet und nicht im Wohnungskaufpreis enthalten.

### **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.