

**Sofort einziehen: Hochwertig ausgestattete 204m<sup>2</sup>  
Wohnung mit Garten | Vollklimatisiert (Daikin) |  
KFZ-Stellplätze + Lademöglichkeit E-Autos |  
PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 7885/272**

**Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Adresse         | Donaulände-Uferweg 51 |
| Art:            | Wohnung               |
| Land:           | Österreich            |
| PLZ/Ort:        | 2000 Stockerau        |
| Baujahr:        | 2025                  |
| Zustand:        | Erstbezug             |
| Alter:          | Neubau                |
| Wohnfläche:     | 204,00 m²             |
| Gesamtfläche:   | 359,00 m²             |
| Zimmer:         | 6                     |
| Bäder:          | 3                     |
| WC:             | 1                     |
| Terrassen:      | 2                     |
| Stellplätze:    | 2                     |
| Garten:         | 60,00 m²              |
| Kaufpreis:      | 669.000,00 €          |
| Kaufpreis / m²: | 3.279,41 €            |

## Ihr Ansprechpartner



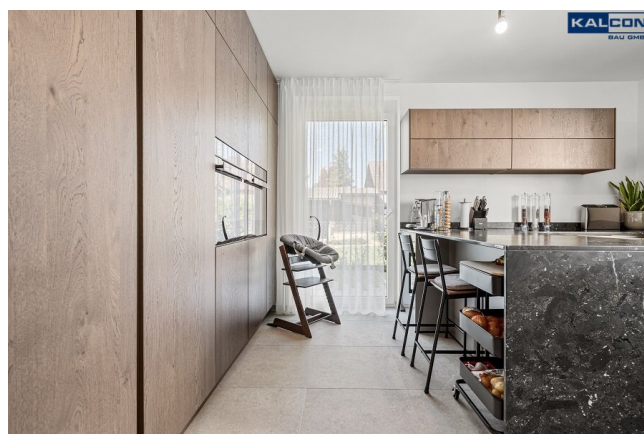
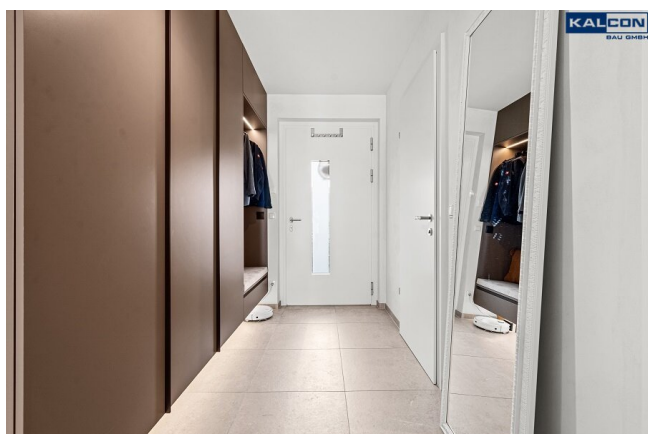
### Team KALCON

KALCON BAU GmbH  
Tenschertstraße 8  
1230 Wien

T +43 1 505 75 26  
F +43 1 505 75 26 99

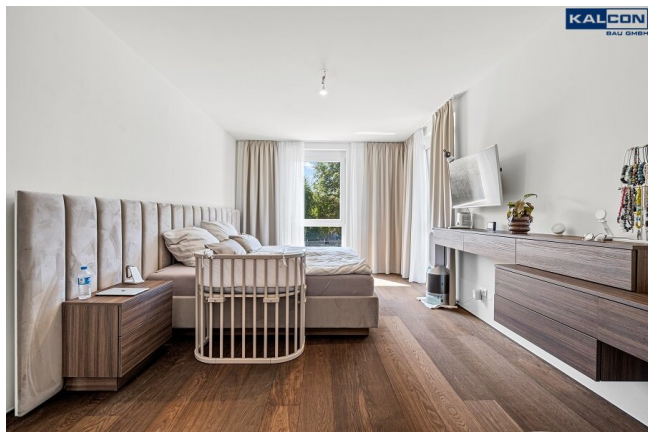
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

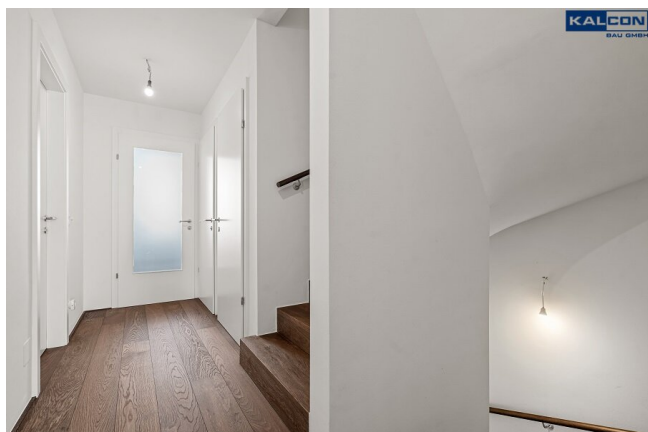


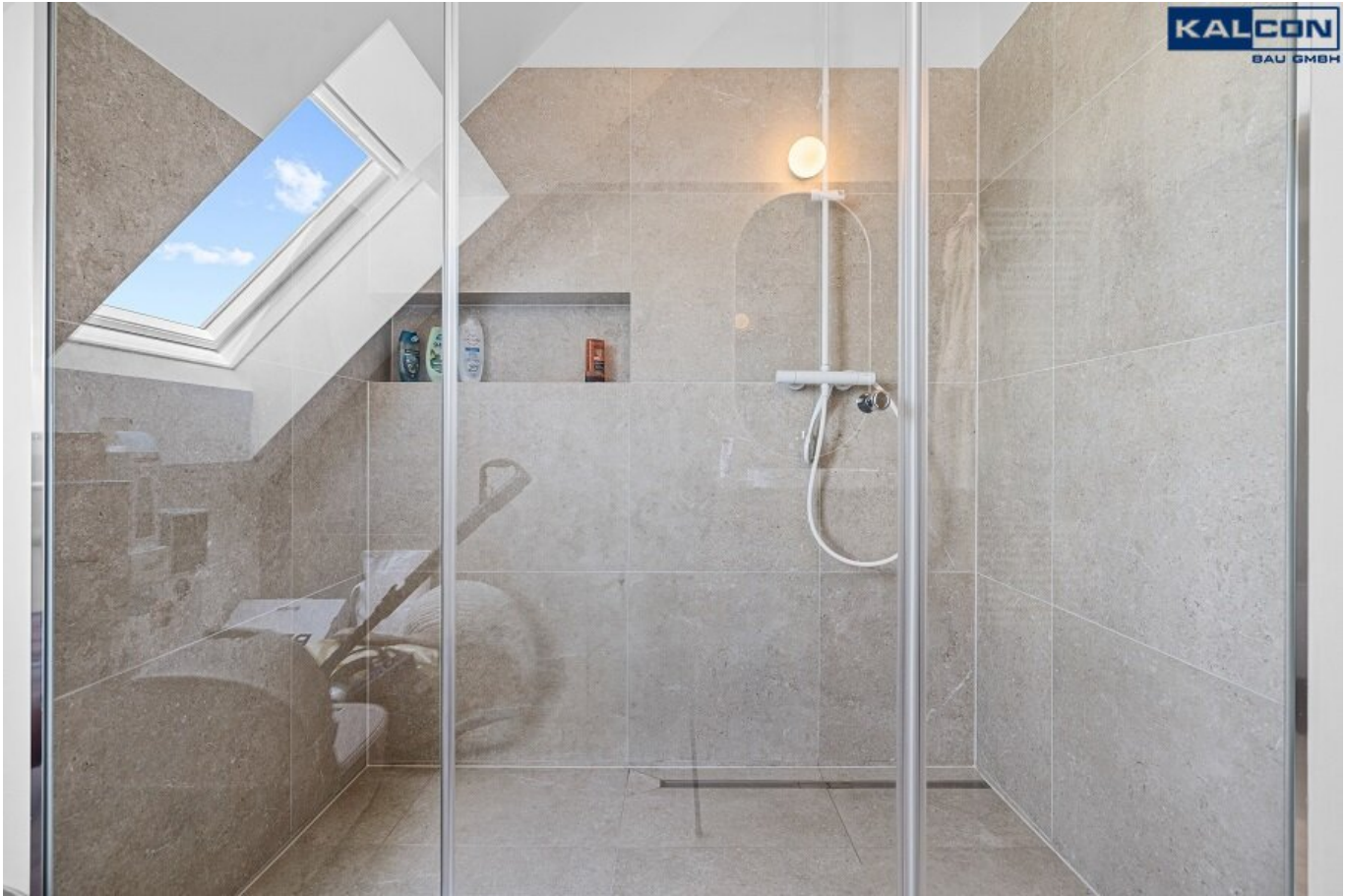














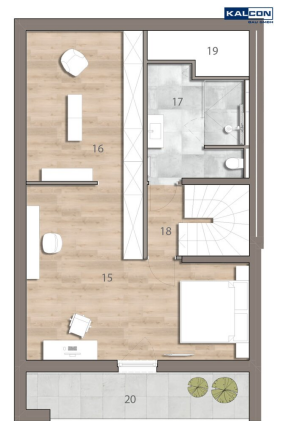
Erdgeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



## 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. 600m<sup>2</sup> errichtet.

Zu den Highlights zählen jeweils eine **Terrasse** im Erd- und Dachgeschoss, sowie die **Eigengärten** und **PKW-Stellplätze** (2 Stellplätze je Wohneinheit).

Zu den **Ausstattungs Highlights** zählen:

- **Fußbodenheizung**
- eine **ökologische Wärmepumpe**
- **Leistungsstarke Klimageräte der Firma Daikin**
- **Lademöglichkeiten für E-Autos** vorbereitet
- **PV-Anlage** vorbereitet, Rohrverrohrung
- **Satellitenanlage** vorbereitet, Rohrverrohrung

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!**

## **Die Einheit am Donaulände-Uferweg 51 im Überblick:**

Lebensraum: ca. 183m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf 3 Etagen, 6 Zimmer, 2 Gärten, 2 Terrassen, 2 Stellplätze

Die Immobilie ist **komplett möbliert** und verfügt über eine **hochwertige, moderne** Nolte-Küche, die mit einer stilvollen Steinarbeitsplatte ausgestattet ist. Im Eingangsbereich, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Ankleideraum, Badezimmer und WC sind **maßgeschneiderte, moderne Tischlermöbel** integriert.

Das **gesamte Inventar** können Sie zum **attraktiven** Preis von **50.000,00 EUR** erwerben.

Verfügbar: nach Vereinbarung

## **Detaillierte Flächenaufstellung:**

Außenanlage:

Grundstücksfläche: 236,32 m<sup>2</sup>

Freifläche Gesamt: 145,42 m<sup>2</sup>

davon Terrasse-EG: 16,25 m<sup>2</sup> + Stellplätze: 53,87 m<sup>2</sup> + Gehwege: 24,87 m<sup>2</sup> + Garten: 50,43 m<sup>2</sup>

Gebäude:

Wohnnutzfläche: 182,91 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 204,31 m<sup>2</sup>

Terrasse-DG: 9,91 m<sup>2</sup>

**Zum Objekt gehören zwei verpflichtend zu erwerbende PKW-Stellplätze zu je EUR 10.000,00.**

## **Alle verfügbaren Wohneinheiten:**

Donaulände-Uferweg 51:

Einheit 1: 6 Zimmer, WFL: ca. 204 m<sup>2</sup>, 2 Gärten: ca. 60 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 26m<sup>2</sup>, EUR 669.000,00 (zuzügl. EUR 50.000,00 für hochwertige Komplettmöblierung)

Einheit 2: 6 Zimmer, WFL: ca. 135 m<sup>2</sup>, 1 Garten: ca. 80 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 28 m<sup>2</sup>, EUR 539.000,00

Donaulände-Mittelweg 82:

Einheit 1: 6 Zimmer, WFL: ca. 148 m<sup>2</sup>, 2 Gärten: ca. 60 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 26 m<sup>2</sup>, EUR 559.000,00

Einheit 2: 6 Zimmer, WFL: ca. 148 m<sup>2</sup>, 2 Gärten: ca. 60 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 26 m<sup>2</sup>, EUR 569.000,00

**Gerne steht Ihnen das Team der KALCON BAU GmbH für weitere Fragen unter [immo@kalcon.at](mailto: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 <950m  
Krankenhaus <2.050m  
Klinik <6.900m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.025m  
Schule <1.625m  
Universität <7.800m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <725m  
Bäckerei <1.275m

#### **Sonstige**

Bank <1.400m  
Geldautomat <1.175m  
Post <1.475m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <1.300m

Flughafen <4.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap