

**PROVISIONSFREI | Hochwertig vollmöblierte 204m<sup>2</sup>  
Doppelhaushälfte | Grünruhelage | 6 Zimmer |  
Ziegelmassiv-Bauweise | Eigengärten | Terrassen |  
Schlüsselfertig | Luftwärmepumpe | KFZ-Stellplätze +  
Lausmöglichkeit für Autos**



**Objektnummer: 7885/48**

**Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaulände-Uferweg 51
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	204,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	359,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	60,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,73
Kaufpreis:	757.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.710,78 €

## Ihr Ansprechpartner



### Team KALCON

KALCON BAU GmbH  
Tenschertstraße 8  
1230 Wien

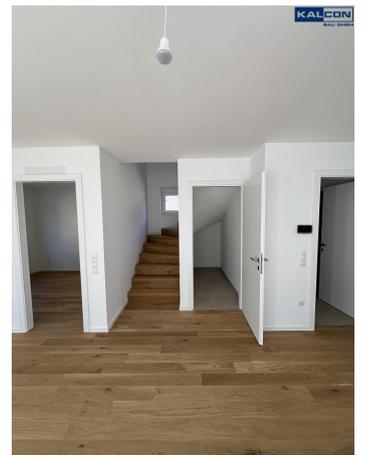
T +43 1 505 75 26  
F +43 1 505 75 26 99

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur













Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss (optional)



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 **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-Uferweg 51 / Haus 1 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 **65.000,00 EUR** erwerben.

Verfügbar: nach Vereinbarung

**Zusätzlich zum Kaufpreis** sind **2 KFZ-Stellplätze** zum Preis von **je EUR 10.000** zu erwerben.

## **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>

## **Alle verfügbaren Wohneinheiten:**

Donaulände-Uferweg 51:

Haus 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

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

Haus 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 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 m<sup>2</sup>, 2 Gärten: ca. 60 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 26 m<sup>2</sup>, EUR 637.000,00 (inkl. Küchengutschein im Wert von EUR 10.000,00 der Firma Breitschopf Küchen)

Haus 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 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](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 <7.825m

#### **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