

## Neubauprojekt vor Fertigstellung zu attraktiven Preisen



**Objektnummer: 960/71078**

**Eine Immobilie von s REAL**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Bockfließerstraße 136A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,89 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 38,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	276.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Heger**

Region Wien & NÖ Ost  
Landsträßer 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



Mitglied des  
immobilienring.at

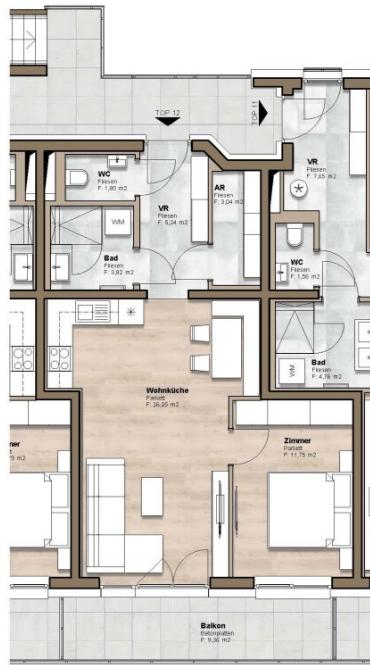
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







1 VORNE MIT BALKON // DACHGESCHOSS



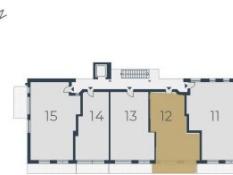
Wohnhaus

Bockfließerstraße 136a  
2232 Deutsch-Wagram

**TOP 12**

Gesamtwohnfläche 51.70m<sup>2</sup>  
Balkon 9.36m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum 2.89m<sup>2</sup>

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.

19/25

## Objektbeschreibung

### Modern trifft Zuhause - Neubauprojekt im Herzen von Deutsch-Wagram

#### Wohnungen und Ausstattung

In Deutsch-Wagram entstehen 15 hochwertige Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 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

Die Fertigstellung ist für das 4. 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN