

**Smarte Wohneinheit | 200m<sup>2</sup> Nutzfläche | Smart Home System | Hochwertige Ausstattung | Privater Eigengarten |  
| PKW-Stellplatz**



**Objektnummer: 7885/173**

**Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße 353-355
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	202,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	44,77 m <sup>2</sup>
Keller:	58,07 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59

## 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



Blickrichtung aus der Laxenburger Straße // Eingänge und Zufahrt

Bitte beachten Sie, dass die digitalen Bilder nur als Symbolbilder dienen und Änderungen vorbehalten sind



Blickrichtung aus den Eigengärten

Mehrfamilienhaus **KALCON**  
Laxenburgerstrasse 353-355  
1230 Wien

**SCHAUBILD**

Übersichtsplän

Ein Projekt der  
**KALCON**  
BAU GMBH  
Tenschertstraße 8, 1230 Wien  
Tel: +43 1 505 79 26  
office@kalcon.at  
www.kalcon.at

Bitte beachten Sie, dass die digitalen Bilder nur als Symbolbilder dienen und Änderungen vorbehalten sind

28/30



Blickrichtung aus den Eigengärten

Mehrfamilienhaus **KALCON**  
Laxenburgerstrasse 353-355  
1230 Wien

**SCHAUBILD**

Übersichtsplän

Ein Projekt der  
**KALCON**  
BAU GMBH  
Tenschertstraße 8, 1230 Wien  
Tel: +43 1 505 79 26  
office@kalcon.at  
www.kalcon.at

Bitte beachten Sie, dass die digitalen Bilder nur als Symbolbilder dienen und Änderungen vorbehalten sind

28/30

SCHAUBILD



Interior Wohnküche // Top 01

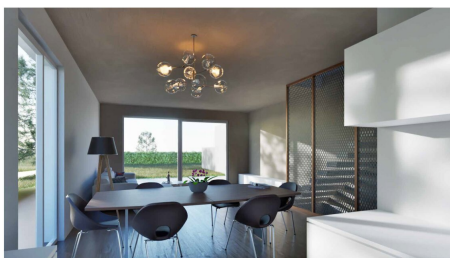


Ein Projekt der



Tenschertrstraße 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



Interior Wohnküche // Top 01

SCHAUBILD

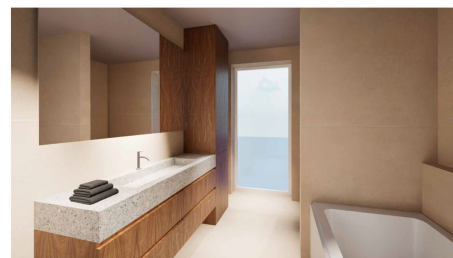


Ein Projekt der



Tenschertrstraße 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



Badezimmer GG 1/2 Top 01

SCHAUBILD



Ein Projekt der



Tenschertrstraße 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

Laxenburger Strasse

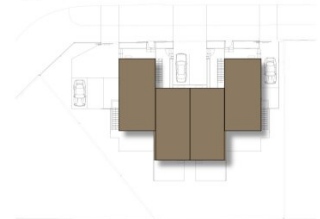


Mehrfamilienhaus **KALCON**  
BAU GMBH

Laxenburgerstrasse 353-355  
1230 Wien

**KELLERGESCHOSS**

Übersichtsplan



Ein Projekt der



Tenscherstraße 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

05/30

GARTENWOHNUNG / ERDGESCHOSS



Mehrfamilienhaus **KALCON**  
BAU GMBH

Laxenburgerstrasse 353-355  
1230 Wien

**TOP 03**

Gesamtwohnfläche 144,31m<sup>2</sup>  
Terrasse EG 18,08m<sup>2</sup>  
Dachterrasse DG 16,43m<sup>2</sup>  
Eigengarten 77,77m<sup>2</sup>  
Keller 58,07m<sup>2</sup>

Übersichtsplan



Ein Projekt der



Tenscherstraße 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

2030

GARTENWOHNUNG / ERDGESCHOSS



Mehrfamilienhaus **KALCON**  
BAU GMBH

Laxenburgerstrasse 353-355  
1230 Wien

**TOP 03**

Gesamtwohnfläche 144,31m<sup>2</sup>  
Terrasse EG 18,08m<sup>2</sup>  
Dachterrasse DG 16,43m<sup>2</sup>  
Eigengarten 77,77m<sup>2</sup>  
Keller 58,07m<sup>2</sup>

Übersichtsplan



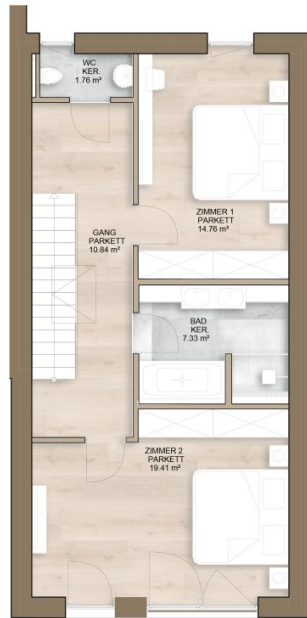
Ein Projekt der



Tenscherstraße 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

2030

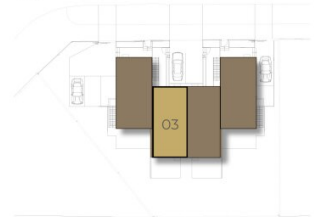


Laxenburgerstrasse 353-355  
1230 Wien

**TOP 03**

Gesamtwohnfläche	144.31m <sup>2</sup>
Terrasse EG	18.08m <sup>2</sup>
Dachterrasse DG	16.48m <sup>2</sup>
Eigengarten	44.77m <sup>2</sup>
Keller	58.07m <sup>2</sup>

Übersichtsplan

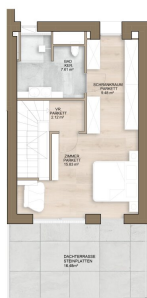


Ein Projekt der



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



Laxenburgerstrasse 353-355  
1230 Wien

**TOP 03**

Gesamtwohnfläche	144.31m <sup>2</sup>
Terrasse EG	18.08m <sup>2</sup>
Dachterrasse DG	16.48m <sup>2</sup>
Eigengarten	44.77m <sup>2</sup>
Keller	58.07m <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

**ZUKUNFT BAUEN - SMART WOHNEN. Innovative Architektur trifft auf durchdachten Wohnkomfort!**

In Wien Inzersdorf errichtet die **KALCON BAU GmbH** vier moderne **Wohneinheiten mit rund 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche**. Die durchdachte Architektur verbindet **zeitgemäßes Design mit hoher Wohnqualität** und schafft ein Zuhause, das sowohl Komfort als auch Funktionalität vereint. **Hochwertige Materialien, private Eigengärten** sowie **großzügige Terrassen** bieten viel Raum für Erholung im Freien und machen jede Einheit zu einem besonderen Rückzugsort.

Jede Wohneinheit überzeugt durch eine **optimale Raumaufteilung** mit **lichtdurchfluteten Wohnbereichen**, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre, während offen gestaltete Wohn- und Essbereiche ausreichend Platz für Familie, Gäste und gesellige Abende bieten.

Besonderer Wert wird auf eine **hochwertige Ausstattung** und **langlebige Bauweise** gelegt. Edle Bodenbeläge, moderne Sanitärausstattung sowie stilvolle Details unterstreichen den gehobenen Wohnstandard. Durch die großzügige Nutzfläche von rund 200 m<sup>2</sup> bieten die Häuser ausreichend Platz für **individuelles Wohnen, Homeoffice** oder Hobbyräume.

Auch in technischer Hinsicht entsprechen die Wohneinheiten modernsten Standards. Eine **Photovoltaikanlage** in Kombination mit einer **energieeffizienten Wärmepumpe** sorgt für eine nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung. Diese innovative Haustechnik **reduziert** nicht nur den **Energieverbrauch**, sondern ermöglicht auch langfristig **niedrige Betriebskosten** und **zukunftssicheres Wohnen**.

Dieses Projekt bietet die **perfekte Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Technik** – ein Zuhause, das Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

Zu den **Ausstattungshighlights** zählen:

- **Echtholzparkett**
- **Feinsteinzeug oder Fliesen**

- **Fußbodenheizung**
- **Raffstore mit Insektenschutzgitter**
- **Smart Home System**
- **Luftwärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage**
- **Vorbereitung Klimaanlage**
- **Stellplätze**
- **E-Ladestation**
- **Smarte Gärten**
- **Dachterrasse**
- **Straßenseitiger Zugang zum Keller - eignet sich besonders für Büro/Ordination**

**Alle verfügbaren Wohneinheiten:**

Einheit 1: 6 Zimmer, WFL: ca. 145 m<sup>2</sup>, Garten: ca. 150 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 40 m<sup>2</sup>, EUR 1.125.000,00

Einheit 2: 6 Zimmer, WFL: ca. 145 m<sup>2</sup>, Garten: ca. 45 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 35 m<sup>2</sup>, EUR 1.025.000,00

Einheit 3: 6 Zimmer, WFL: ca. 145 m<sup>2</sup>, Garten: ca. 45 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 35 m<sup>2</sup>, EUR 1.050.000,00

Einheit 4: 6 Zimmer, WFL: ca. 145 m<sup>2</sup>, Garten: ca. 114 m<sup>2</sup>, 2 Terrassen: ca. 40 m<sup>2</sup>, EUR 1.200.000,00

Die Lage überzeugt durch die gelungene Kombination aus einem attraktiv gelegenen Wohnumfeld und hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten – unter anderem in unmittelbarer Nähe zum Großmarkt – befinden sich ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel in komfortabler Reichweite. Auch die Anbindung an die Autobahn ist in wenigen Autominuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung bieten zusätzliche Lebensqualität und machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien sowie anspruchsvolle Eigennutzer.

## **DIREKT VON IHREM BAUMEISTER!**

Für weitere Informationen steht Ihnen das Team der KALCON BAU GmbH gerne 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 <1.125m  
Apotheke <825m  
Klinik <1.125m  
Krankenhaus <3.425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.300m  
Kindergarten <1.050m  
Universität <2.575m  
Höhere Schule <4.425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.050m

Bäckerei <1.100m  
Einkaufszentrum <400m

### **Sonstige**

Geldautomat <550m  
Bank <550m  
Post <600m  
Polizei <2.125m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <1.950m  
Straßenbahn <1.725m  
Bahnhof <775m  
Autobahnanschluss <1.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap