

**Stilvolle Wohneinheit | 200m² Nutzfläche |
Kelleraußenstiege | Hochwertige Ausstattung | Privater
Eigengarten | Smart Home System | 1 PKW-Stellplatz**



Objektnummer: 7885/171

Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Laxenburger Straße 353 |
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 144,57 m ² |
| Nutzfläche: | 203,05 m ² |
| Zimmer: | 6 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Garten: | 150,16 m ² |
| Keller: | 58,48 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 23,70 kWh / m ² * 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

Laxenburgerstrasse 353-355
1230 Wien

SCHAUBILD



Blickrichtung aus der Laxenburger Straße // Eingänge und Zufahrt



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



Blickrichtung aus den Eigengärten

Laxenburgerstrasse 353-355
1230 Wien

SCHAUBILD



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



Blickrichtung aus den Eigengärten

Laxenburgerstrasse 353-355
1230 Wien

SCHAUBILD



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

SCHAUBILD



Interior Wohnküche // Top 01

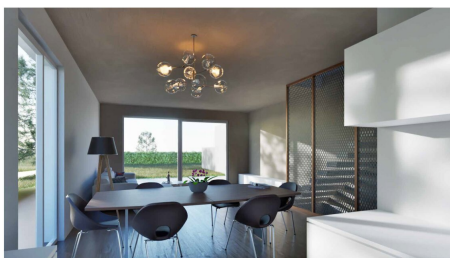


Ein Projekt der



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

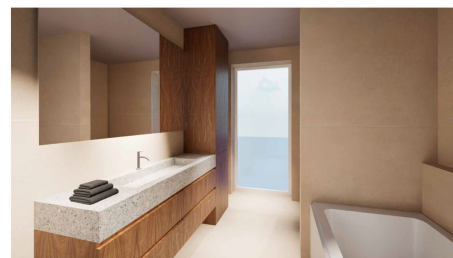


Ein Projekt der



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

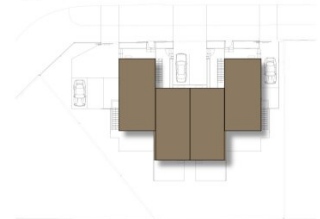


Mehrfamilienhaus **KALCON**
BAU GMBH

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 01

Gesamtwohnfläche 144,57m²
Terrasse EG 20,72m²
Dachterrasse DG 19,02m²
Eigengarten 150,16m²
Keller 58,48m²

Übersichtsplan



Ein Projekt der

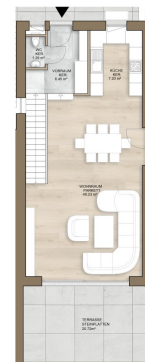


Tenscherstraße 8, 1230 Wien
Tel: +43 1 505 75 26
office@kalcon.at
www.kalcon.at

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

09/30

GARTENWOHNUNG / ERDGESCHOSS



Mehrfamilienhaus **KALCON**
BAU GMBH

Laxenburgerstrasse 353-355
1230 Wien

TOP 01

Gesamtwohnfläche 144,57m²
Terrasse EG 20,72m²
Dachterrasse DG 19,02m²
Eigengarten 150,16m²
Keller 58,48m²

Übersichtsplan



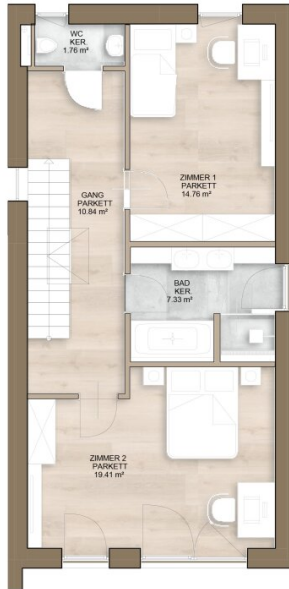
Ein Projekt der



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

12/30



Laxenburgerstrasse 353-355
1230 Wien

TOP 01

| | |
|------------------|----------------------|
| Gesamtwohnfläche | 144.57m ² |
| Terrasse EG | 20.72m ² |
| Dachterrasse DG | 19.03m ² |
| Eigengarten | 150.16m ² |
| Keller | 58.48m ² |

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 01

| | |
|------------------|----------------------|
| Gesamtwohnfläche | 144.57m ² |
| Terrasse EG | 20.72m ² |
| Dachterrasse DG | 19.03m ² |
| Eigengarten | 150.16m ² |
| Keller | 58.48m ² |

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 m² 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 m² 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**
- **Kelleraußenstiege**

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 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 <800m
Klinik <1.125m
Krankenhaus <3.425m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.025m
Bäckerei <1.100m
Einkaufszentrum <425m

Sonstige

Geldautomat <575m
Bank <575m
Post <575m
Polizei <2.125m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap