

**Schlüsselfertige 148m<sup>2</sup> Traumwohnung mit Eigengarten |  
Ziegelmassiv-Bauweise | KFZ-Stellplätze +  
Lademöglichkeit E-Autos | PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 7885/274**

**Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Adresse                      | Donaulände-Mittelweg 82 |
| Art:                         | Wohnung                 |
| Land:                        | Österreich              |
| PLZ/Ort:                     | 2000 Stockerau          |
| Baujahr:                     | 2025                    |
| Zustand:                     | Erstbezug               |
| Alter:                       | Neubau                  |
| Wohnfläche:                  | 148,00 m <sup>2</sup>   |
| Gesamtfläche:                | 290,00 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer:                      | 6                       |
| Bäder:                       | 2                       |
| WC:                          | 2                       |
| Terrassen:                   | 2                       |
| Stellplätze:                 | 2                       |
| Garten:                      | 60,00 m <sup>2</sup>    |
| Kaufpreis:                   | 559.000,00 €            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> : | 3.777,03 €              |

## Ihr Ansprechpartner



### Team KALCON

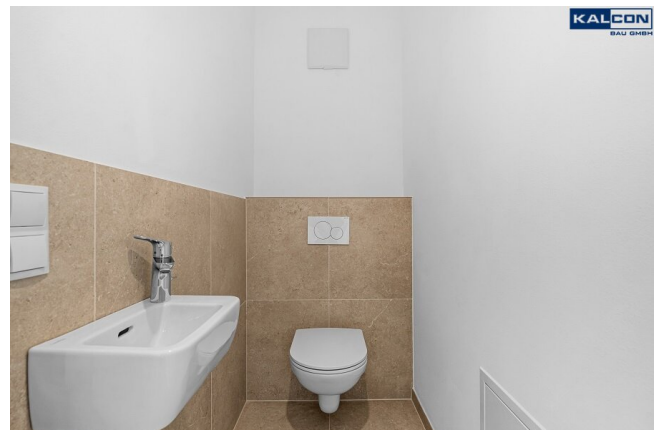
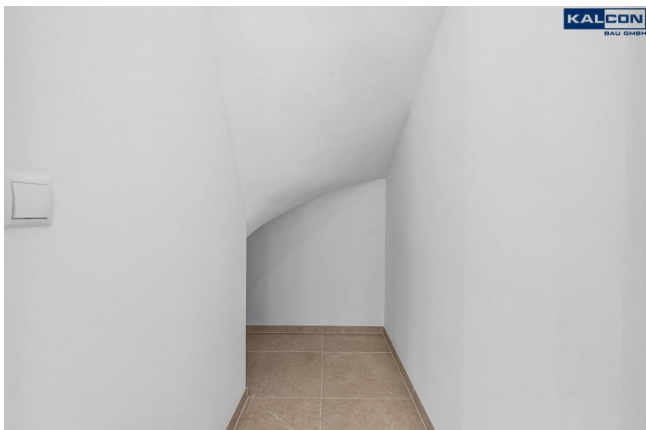
KALCON BAU GmbH  
Tenschertstraße 8  
1230 Wien

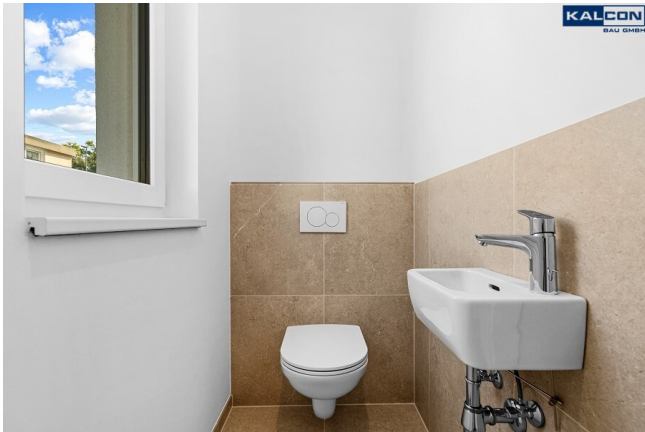
T +43 1 505 75 26  
F +43 1 505 75 26 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

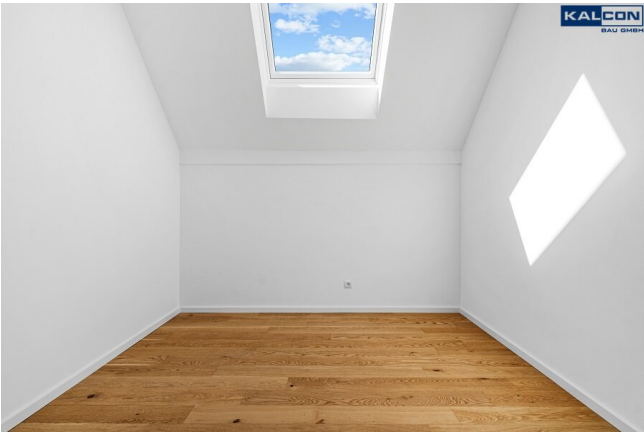






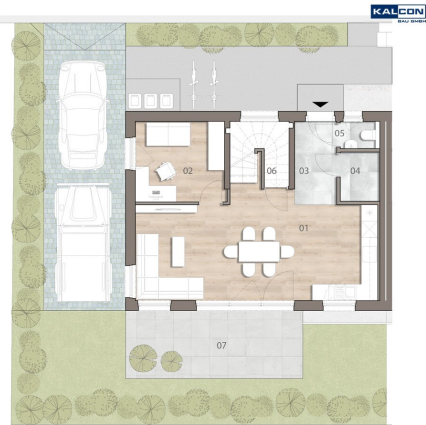




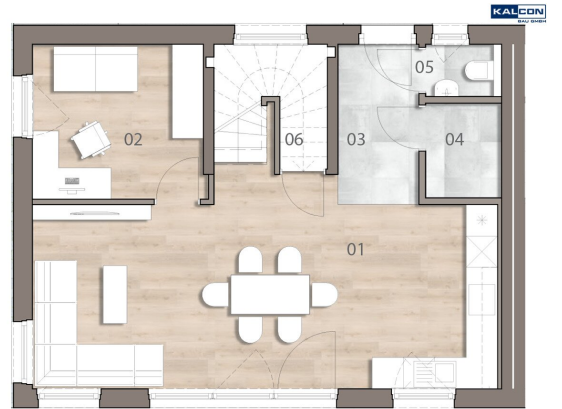




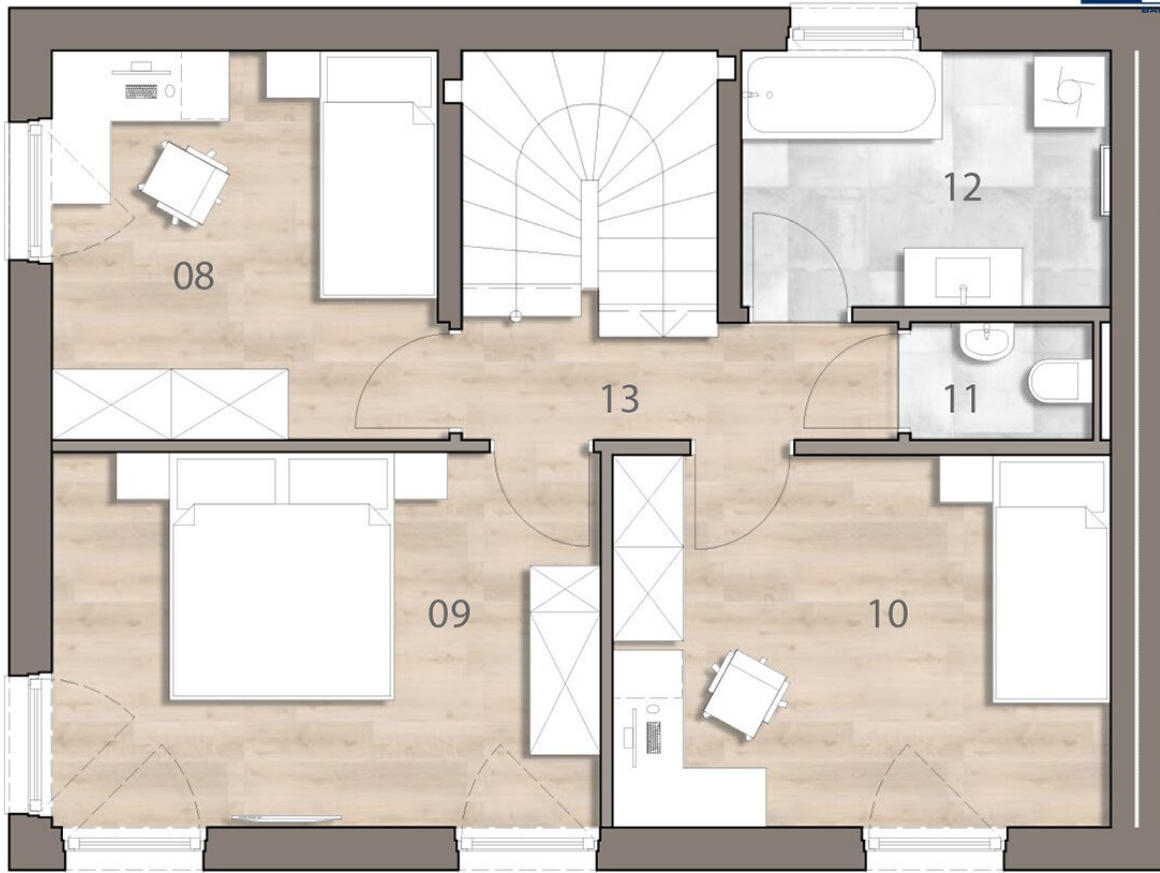




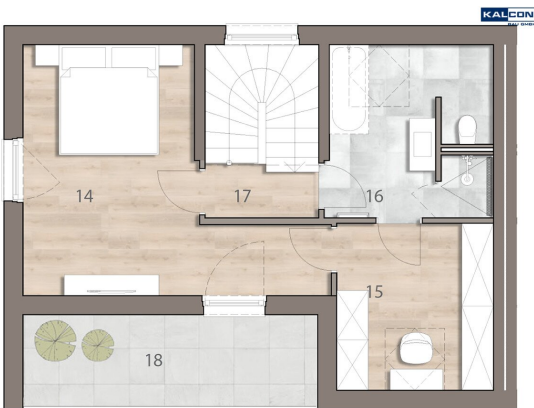
Erdgeschoss



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 **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!**

## **Die Einheit am Donaulände-Mittelweg 82 im Überblick:**

Lebensraum: ca. 145m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf 3 Etagen, 6 Zimmer, 2 Gärten, 2 Terrassen, 2 Stellplätze

Verfügbar: ab sofort!

## **Detaillierte Flächenaufstellung:**

Außenanlage:

Grundstücksfläche: 202,04 m<sup>2</sup>

Freifläche Gesamt: 132,18 m<sup>2</sup>

davon Terrasse-EG: 16,25 m<sup>2</sup> + Stellplätze: 31,65 m<sup>2</sup> + Gehwege: 24,18 m<sup>2</sup> + Garten: 60,10 m<sup>2</sup>

Gebäude:

Wohnnutzfläche: 144,73 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 147,48 m<sup>2</sup>

Terrasse-DG: 10,12 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 <900m  
Krankenhaus <1.975m  
Klinik <6.950m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <950m  
Schule <1.550m  
Universität <7.850m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <775m  
Bäckerei <1.225m

#### **Sonstige**

Bank <1.325m  
Geldautomat <1.125m  
Post <1.400m  
Polizei <775m

#### **Verkehr**

Bus <75m  
Autobahnanschluss <825m  
Bahnhof <1.250m  
Flughafen <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap