

**Smarte & kompakte 171m² Wohneinheit mit
Luftwärmepumpe | Gärten | beheizter Wohnkeller |
PKW-Stellplätze | Wäscheschacht | Staubsaugeranlage |
Terrasse | S-Bahn-Nähe | PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 7885/276

Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arbeitergasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,87 m ²
Nutzfläche:	222,11 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	32,81 m ²
Keller:	49,82 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,22 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	499.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.920,35 €

Ihr Ansprechpartner

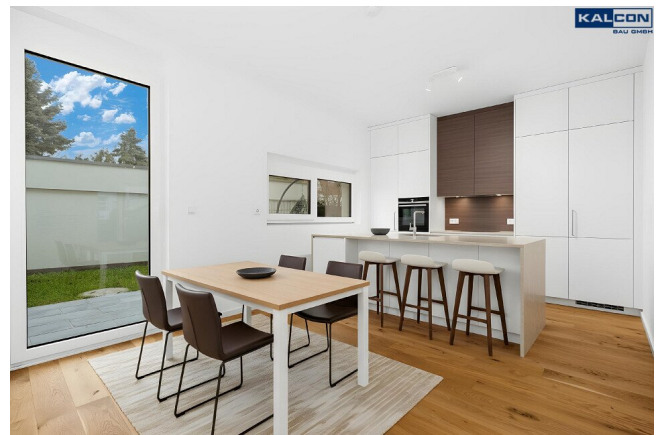
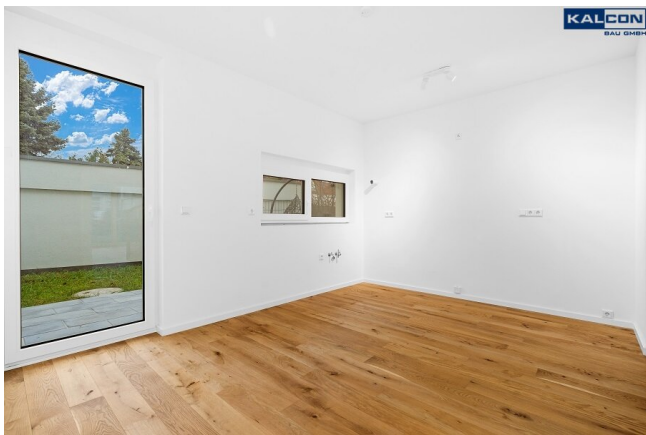
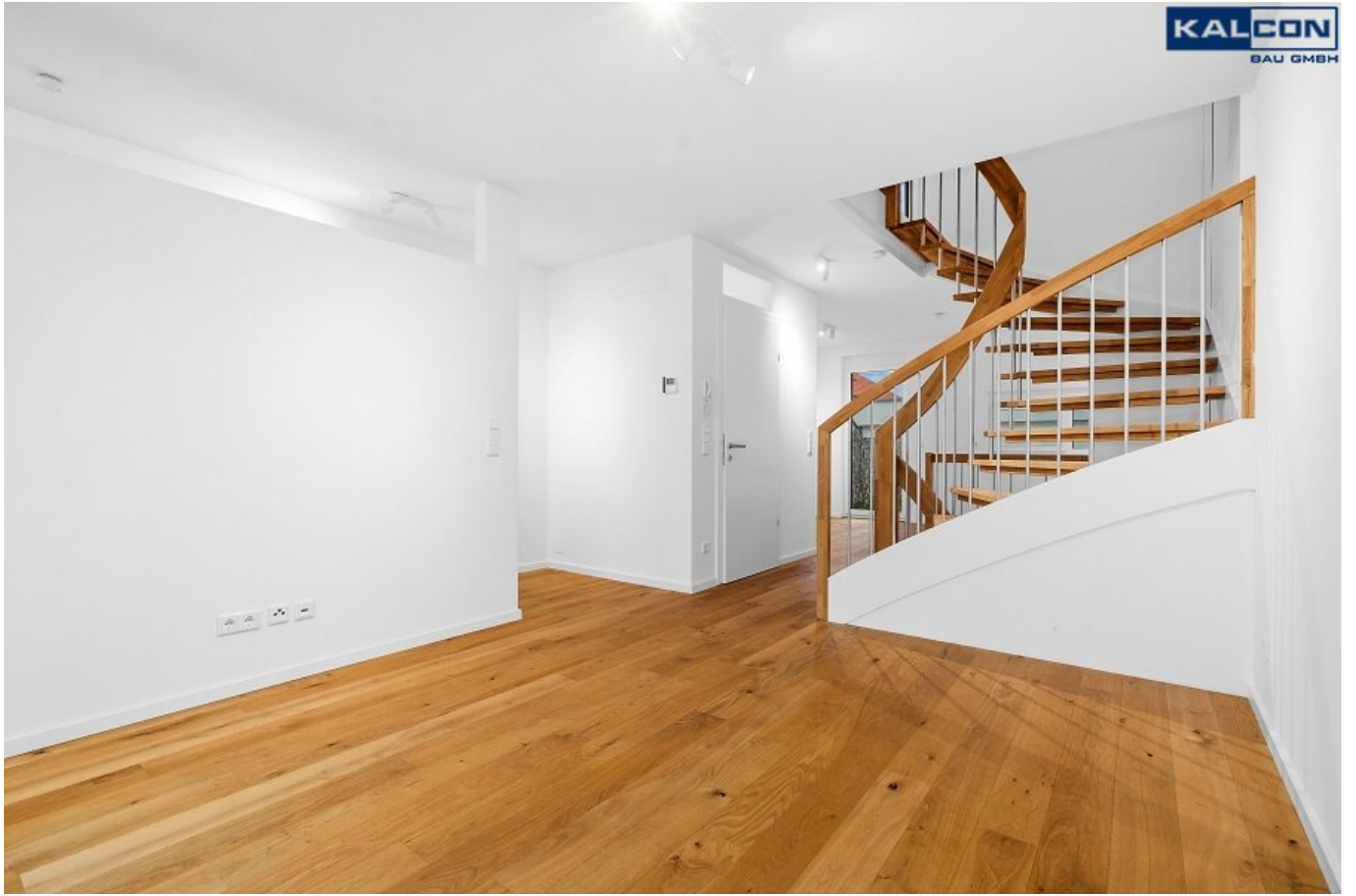


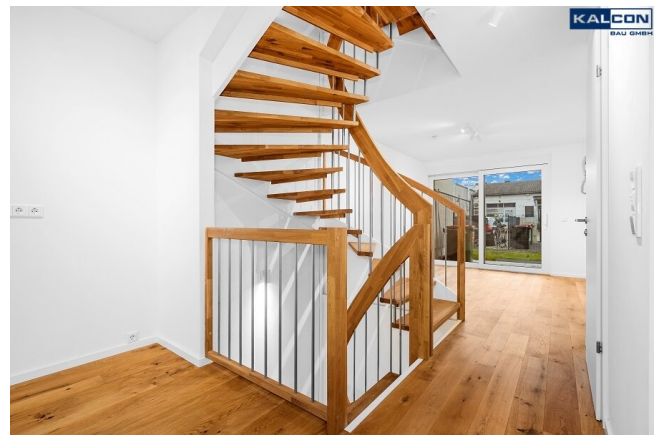
Team KALCON

KALCON BAU GmbH
Tenschertstraße 8
1230 Wien

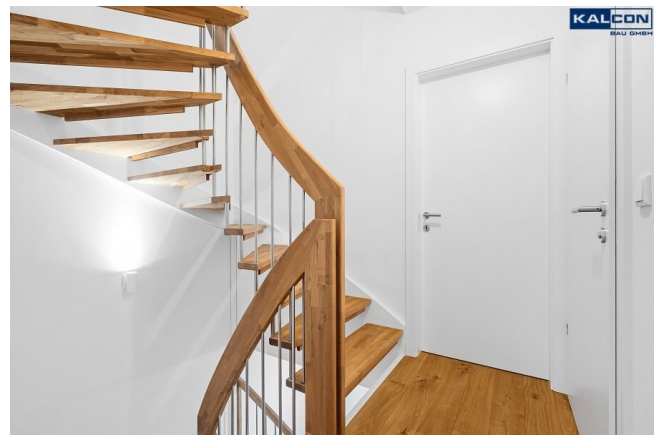
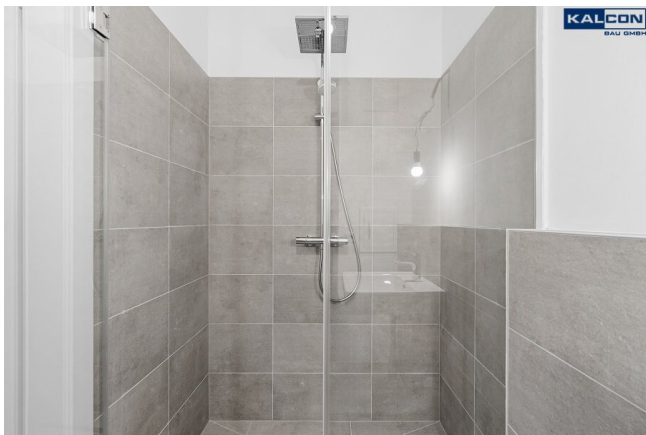
T +43 1 505 75 26

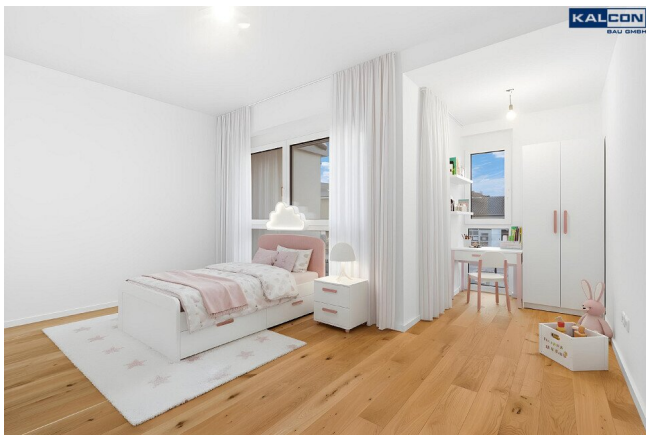










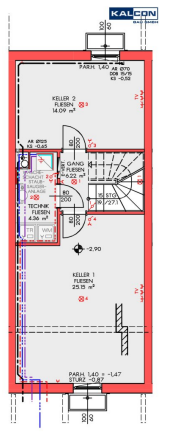




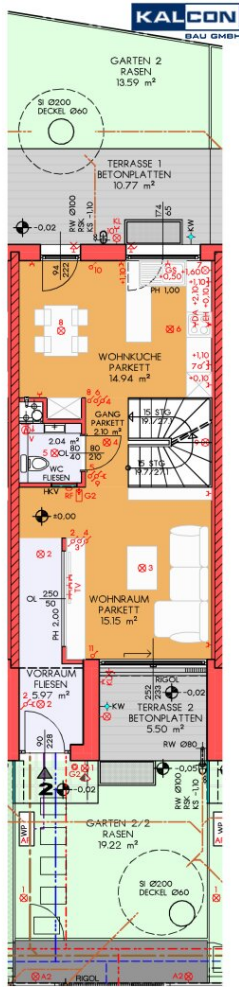




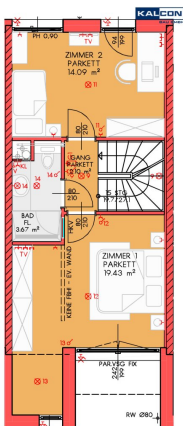




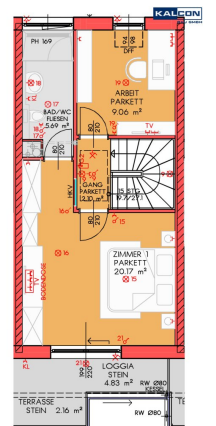
Kellergeschoss



Erdgeschoss

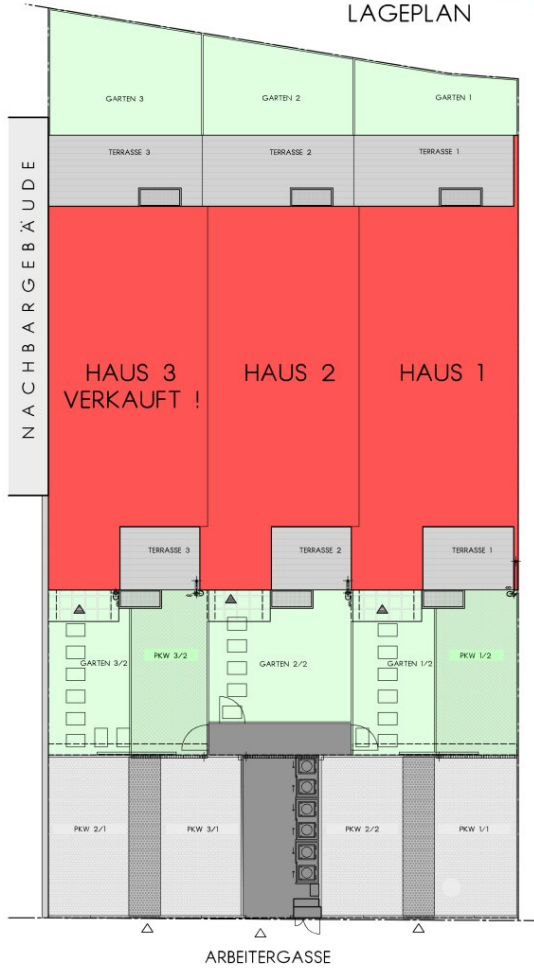


Obergeschoss



Dachgeschoss

LAGEPLAN



Objektbeschreibung

In der Arbeitergasse 2 in Deutsch-Wagram wurden von der KALCON BAU GmbH **3 Wohneinheiten mit je rund 170m² Wohnfläche** errichtet.

Alle Einheiten in **Massivbauweise** wurden weitgehend gleich gestaltet und verfügen über **3 oberirdische Geschosse sowie 1 Kellergeschoss**. Ein Highlight ist das **sonnendurchflutete Obergeschoss mit einer großen Glasfront in südlicher Ausrichtung**. Jedes Geschoss verfügt über ein eigenes WC und im Ober- und Dachgeschoss über Bäder mit großzügigen Duschen. Von der Wohnküche aus gelangt man in alle **Eigengärten** die zum Relaxen und Chillen einladen.

Eine bis zur Hälfte überdachte Terrasse im Dachgeschoss, ein beheizter Wohnkeller, Terrassen auf beiden Seiten des Hauses sowie 2 PKW-Abstellplätze runden den Wohnraum ab. Zu den **Ausstattungshighlights** zählen:

- **Wäscheschacht**
- **Staubsaugeranlage**
- **Ökologische Wärmepumpe**
- **Klimavorbereitungen inkl. aller Verrohrungen**
- **Echtholzparkettböden**
- **Feinsteinzeug-Fliesen**
- **moderne Massivholzstiege**

Das Grundstück liegt im **Zentrum von Deutsch-Wagram**. Eine **öffentliche Anbindung nach Wien** ist **durch** die in unmittelbarer Nähe liegende **Schnellbahn** sowie die in wenigen Autominuten gelegene **Autobahnanbindung** gegeben.

Profitieren Sie weiters von der Befreiung der Grundbuch-Eintragungsgebühr!

Zusätzlich zum Kaufpreis der Wohneinheit sind verpflichtend 2 KFZ-Stellplätze zum Preis von je 10.000€ zu erwerben.

DIREKT VON IHREM BAUMEISTER!

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine 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 <625m

Apotheke <675m

Klinik <1.400m

Kinder & Schulen

Kindergarten <475m

Schule <1.600m

Nahversorgung

Supermarkt <700m

Bäckerei <4.875m

Einkaufszentrum <4.125m

Sonstige

Bank <575m

Geldautomat <575m

Post <550m

Polizei <850m

Verkehr

Bus <75m

Autobahnanschluss <4.225m

Bahnhof <950m

U-Bahn <9.400m

Straßenbahn <9.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap