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

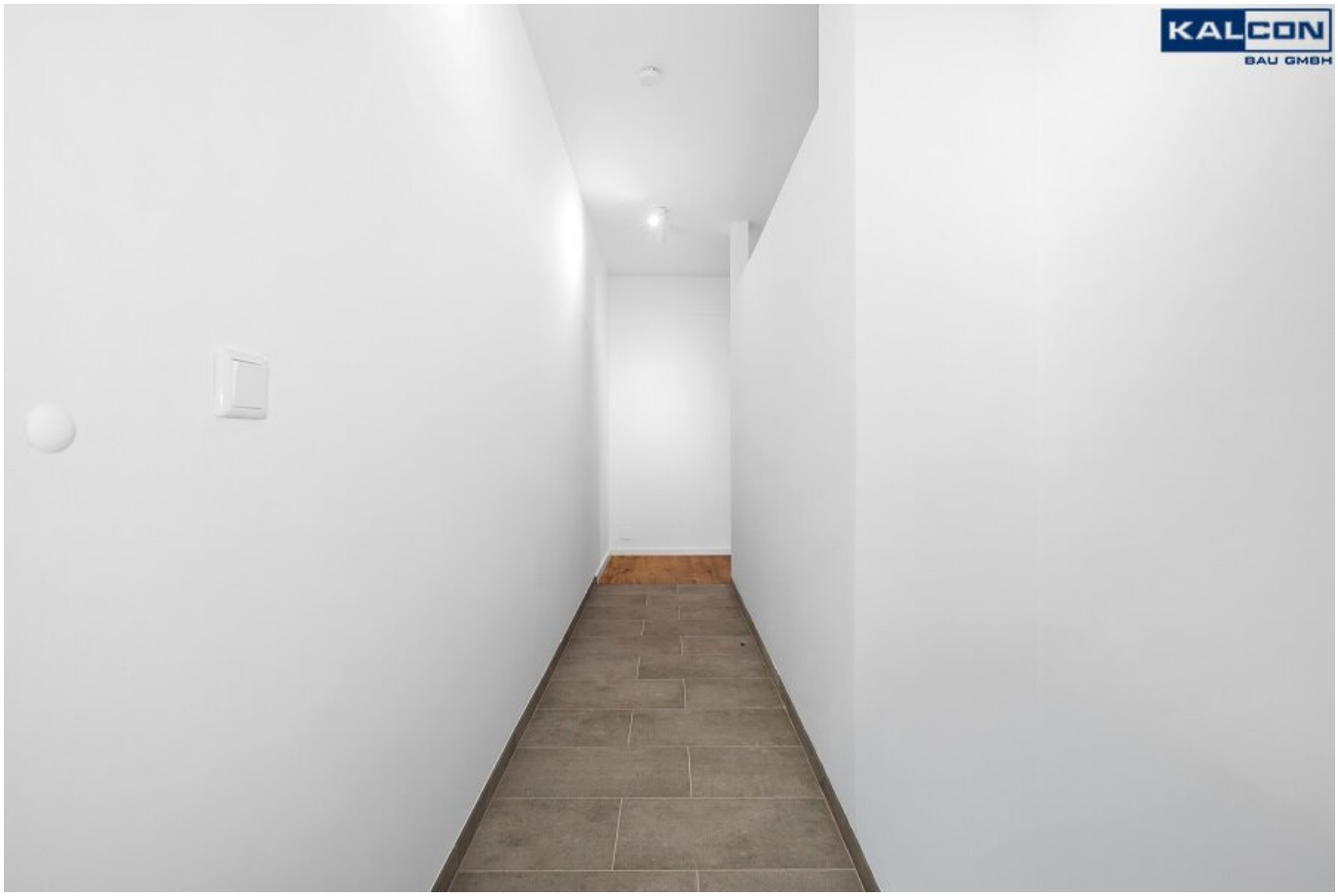
Adresse	Arbeitergasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,87 m²
Nutzfläche:	222,11 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	32,81 m²
Keller:	49,82 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,22 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	489.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.861,82 €

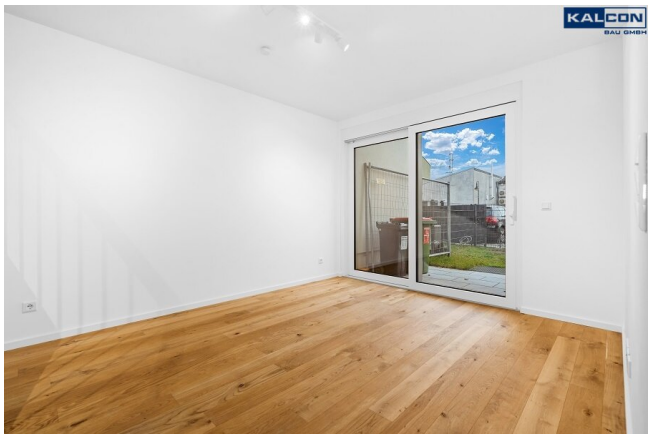
Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

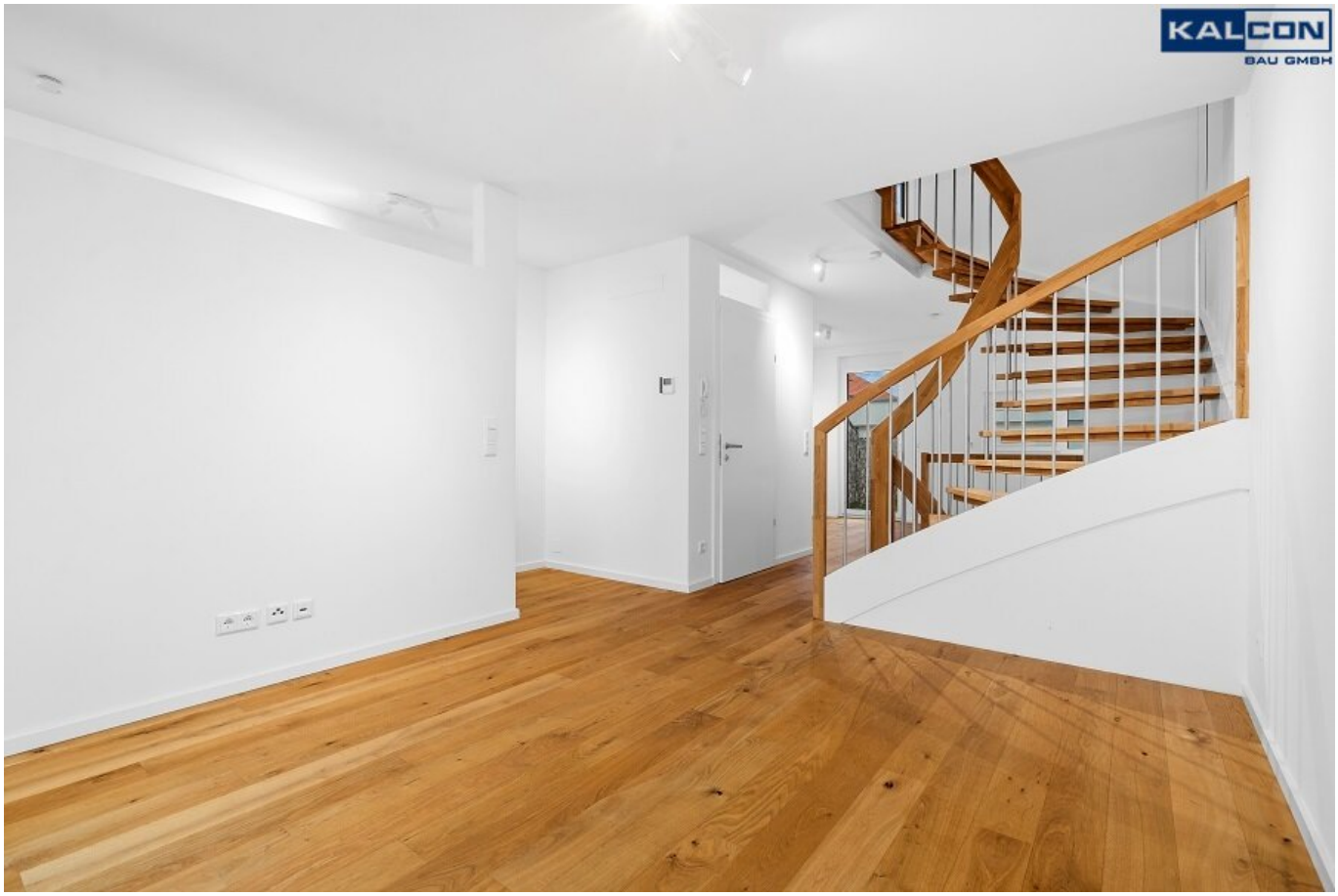
Ihr Ansprechpartner

Team KALCON

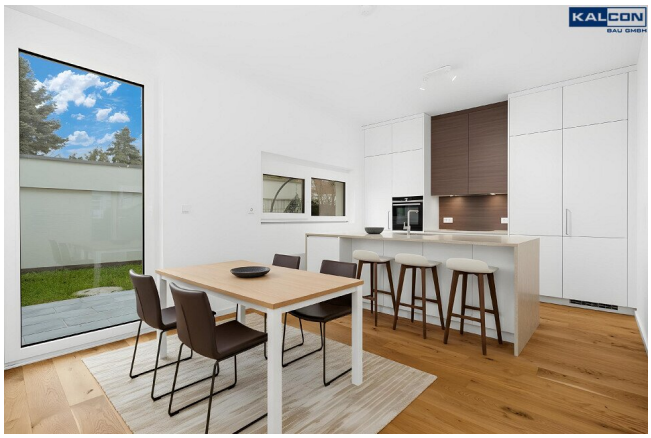










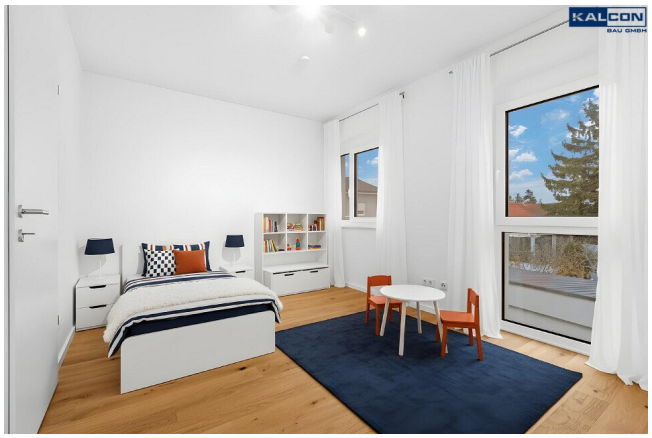








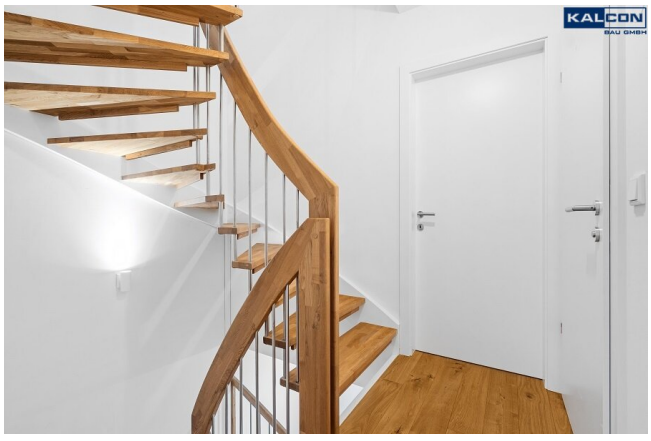




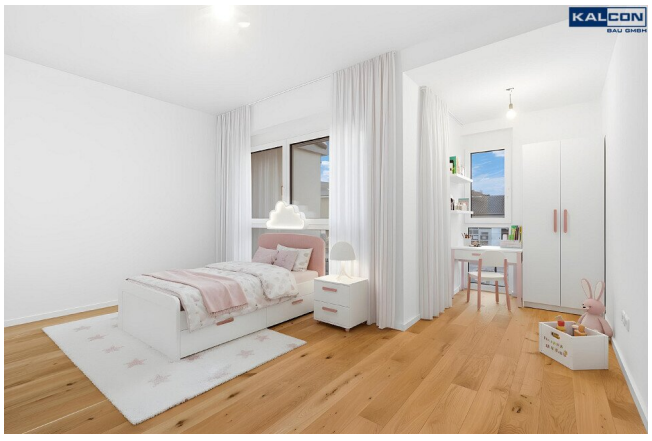
































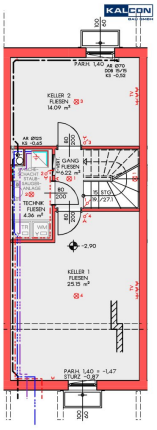




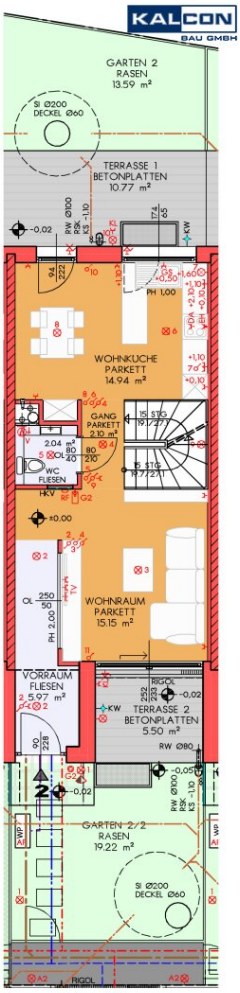




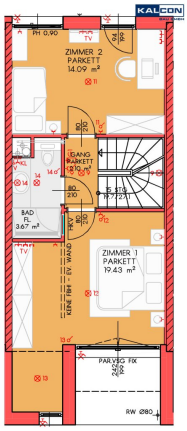




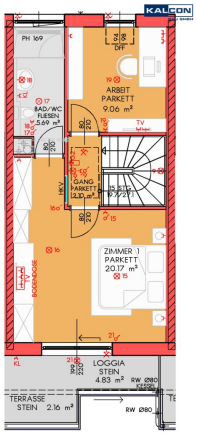
Kellergeschoss



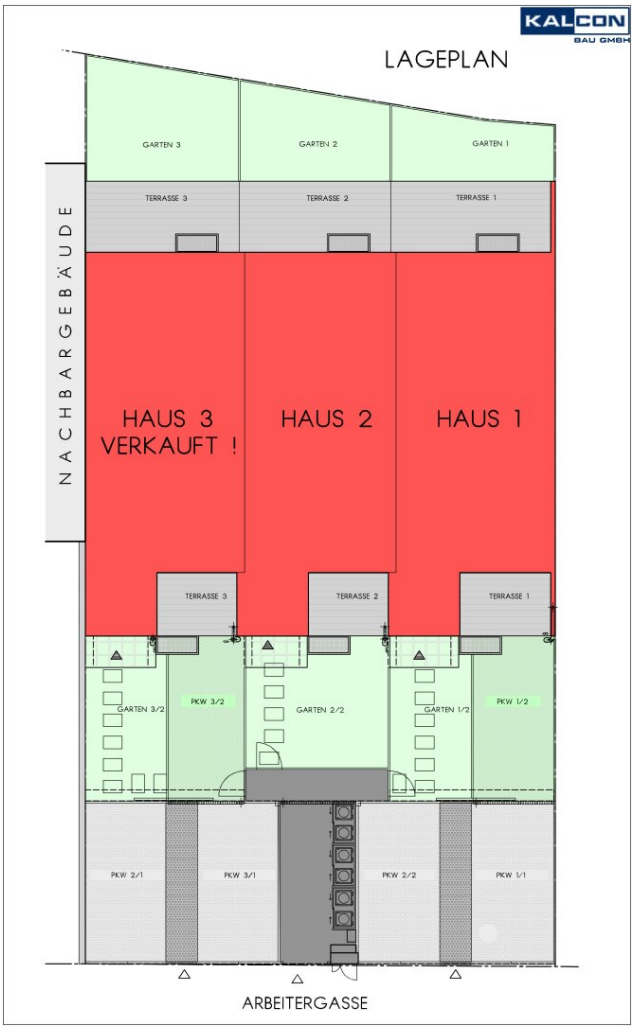
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss


KALCON
BAU GMBH
LAGEPLAN
GARTEN 3
GARTEN 2
GARTEN 1
TERRASSE 3
TERRASSE 2
TERRASSE 1
NACHBARGEBÄUDE
HAUS 3
VERKAUFT !
HAUS 2
HAUS 1
TERRASSE 3
TERRASSE 2
TERRASSE 1
GARTEN 3/2
PKW 3/2
GARTEN 2/2
GARTEN 1/2
PKW 1/2
PKW 2/1
PKW 3/1
PKW 2/2
PKW 1/1
ARBEITERGASSE

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 Wohntraum 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.

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