

Exposé

Doppelhaushälfte in Bockfließ

Provisionsfrei - moderne Doppelhaushälfte in Bockfließ



Objekt-Nr. OM-407626

Doppelhaushälfte

Verkauf: **410.000 €**

Ansprechpartner:
Eldi Neziri

Schwabenweg 6a Bockfließ
2213 Bockfließ
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	220,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	139,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	128,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte in Bockfließ – belagsfertig & provisionsfrei

Adresse: Schwabenweg 6a,

2213 Bockfließ

Aktuell im Bau, Fertigstellung: Ende 2025

Top 2: € 420 000 (belagsfertig, provisionsfrei)

Top 1: € 410 000 (belagsfertig, provisionsfrei)

Highlights auf einen Blick

Provisionsfrei: Keine Maklergebühr – sparen Sie 3–4 %

Top-Pendlerstandort: Wiener Stadtgrenze in 15 Min.; Zentrum in ca. 30 Min. (Auto) – ohne Stau über B7/A22

Öffentliche Anbindung:

- Bushaltestelle in nur 2 Gehminuten: Bus 520 direkt zur U1 „Aderklaaer Straße“ und nach Deutsch-Wagram (S-Bahn S1 Richtung Wien/Gänserndorf).
- S-Bahnhof Deutsch Wagram in nur 8 Autominuten.

Belagsfertiger Ausbau: Außen schlüsselfertig, innen roh verputzt; schlüsselfertig-innen optional buchbar

Flexible Grundrisse mit extra Zimmer im EG (Büro/Gast/Schlafzimmer)

Fertig ausgebauter Dachboden (ca. 70 m²) als Stauraum oder Hobbyraum

Top-Ausstattung: Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe, elektrische Rollläden, Glasfaser-Internet

Flächen & Raumaufteilung (je Einheit)

Netto-Geschossfläche gesamt: 138,56 m²

Erdgeschoss (69,73 m²):

- * Wohnküche mit Zugang zur Terrasse
- * Technikraum
- * Zusätzliches Zimmer (Büro/Gast/Schlafzimmer)
- * Bad (Dusche/WC)
- * Galerie/Flur

Obergeschoss (68,78 m²):

- * 3 Schlafzimmer
- * Familienbad
- * Separates WC
- * Flur
- * Dachboden (ausgebaut): ca. 70 m² Stauraum/Hobbyraum
- * 2 PKW-Stellplätze (je 2,50 × 5,50 m)

Grundstücksfläche: ca. je 220 m²

Lieferanten & Technik

- * Ziegel: Wienerberger
- * Dämmung: Austrotherm
- * Dachziegel: Bramac
- * Fenster: Aluplast (3-fach Verglasung)
- * Heizung/WP: Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe
- * Elektrische Rollläden | Glasfaser-Internet bis ins Haus

Ausstattung

Belagsfertiger Ausbau: Außen schlüsselfertig, innen roh verputzt; schlüsselfertig-innen optional buchbar

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Gemeindeentwicklung

- * Frisch sanierte Landesstraße L13 (2,7 km)
- * Neues Sportzentrum mit überdachtem Rastplatz
- * Laufende Förderprojekte: Dorferneuerung, Landschaftspflege

Kontakt & Besichtigung

Eldi Nezir

Wisehomes

+43 177 420 32

+43 660 5995 743

info@wisehomes.at

Lage

Infrastruktur & Nahversorgung

- * SPAR, Bäckerei, Postpartner & Gastronomie im Ort
- * Allgemeinärztin im Ort; Apotheken/Fachärzte in Deutsch-Wagram/Wolkersdorf (3–6 km)
- * Kindergarten & Volksschule fußläufig erreichbar

Bildung & Freizeit

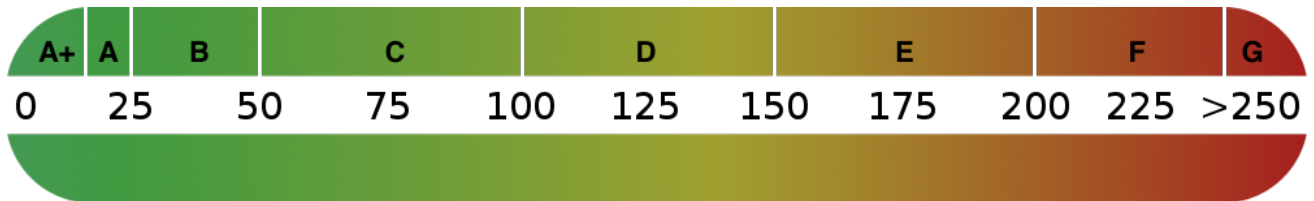
- * Kindergarten (Hochfeldstraße) & Volksschule (Hauptstraße)
- * Weiterführende Schulen in Deutsch-Wagram, Wolkersdorf & Mistelbach
- * Golfclub Bockfließ (18-Loch), Sportanlagen (Fußball, Tennis, Beachvolleyball, BMX)
- * Rundwanderwege (Ludovicius-Weg, „8500-Schritte“), Radstrecken
- * Aktives Vereinsleben: Musik, Feuerwehr, Kulturfeste

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



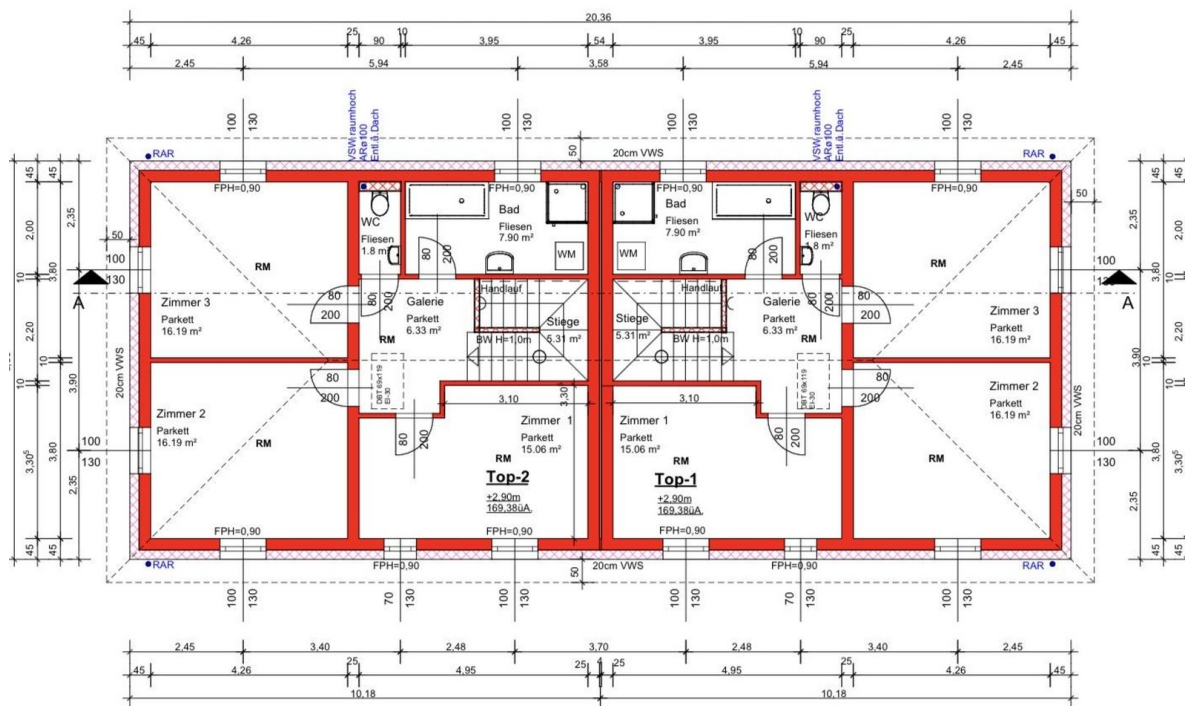
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS

Bruttogeschossfläche OG gesamt: 175,10m²



Exposé - Grundrisse

