

Exposé

Doppelhaushälfte in Deutsch-Wagram

**15 Minuten bis Wien | Provisionsfreie moderne
Doppelhaushälfte in Bockfließ**



Objekt-Nr. **OM-432776**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.900 €**

Ansprechpartner:
Eldi Neziri

2232 Deutsch-Wagram
Niederösterreich
Österreich

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte in Bockfließ – belagsfertig & provisionsfrei

Adresse: Schwabenweg 6a,

2213 Bockfließ

Aktuell im Bau, Fertigstellung: Q1 2026

Top 2: € 414 900 (belagsfertig, provisionsfrei)

Top 1: € 399 900 (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

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

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

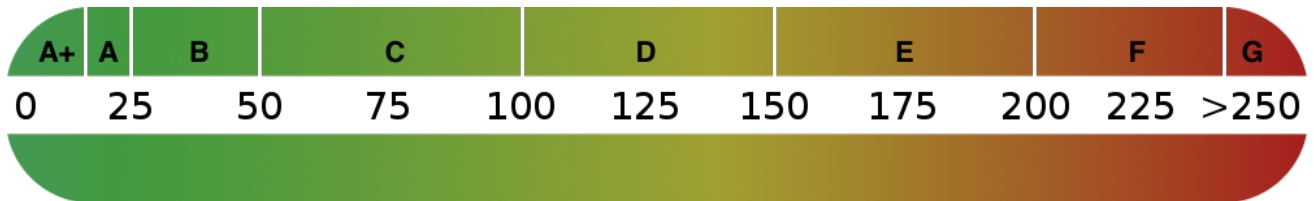
- * Kindergarten (Hochfeldstraße) & Volksschule (Hauptstraße)
- * Weiterführende Schulen in Deutsch-Wagram, Wolkersdorf & Mistelbach
- * Golfclub Bockfließ (18-Loch), Sportanlagen (Fußball, Tennis, Beachvolleyball, BMX)
- * Rundwanderwege (Ludovicus-Weg, „8500-Schritte“), Radstrecken
- * Aktives Vereinsleben: Musik, Feuerwehr, Kulturfeste
- * Neues Sportzentrum mit überdachtem Rastplatz
- * Laufende Förderprojekte: Dorferneuerung, Landschaftspflege

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

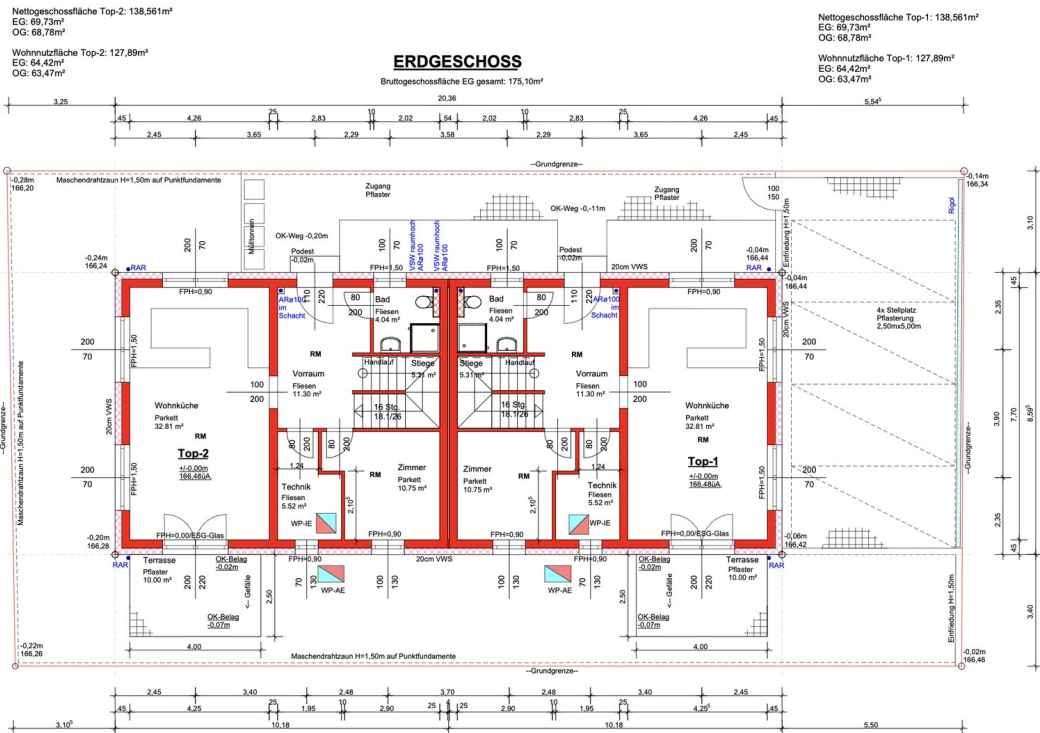
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



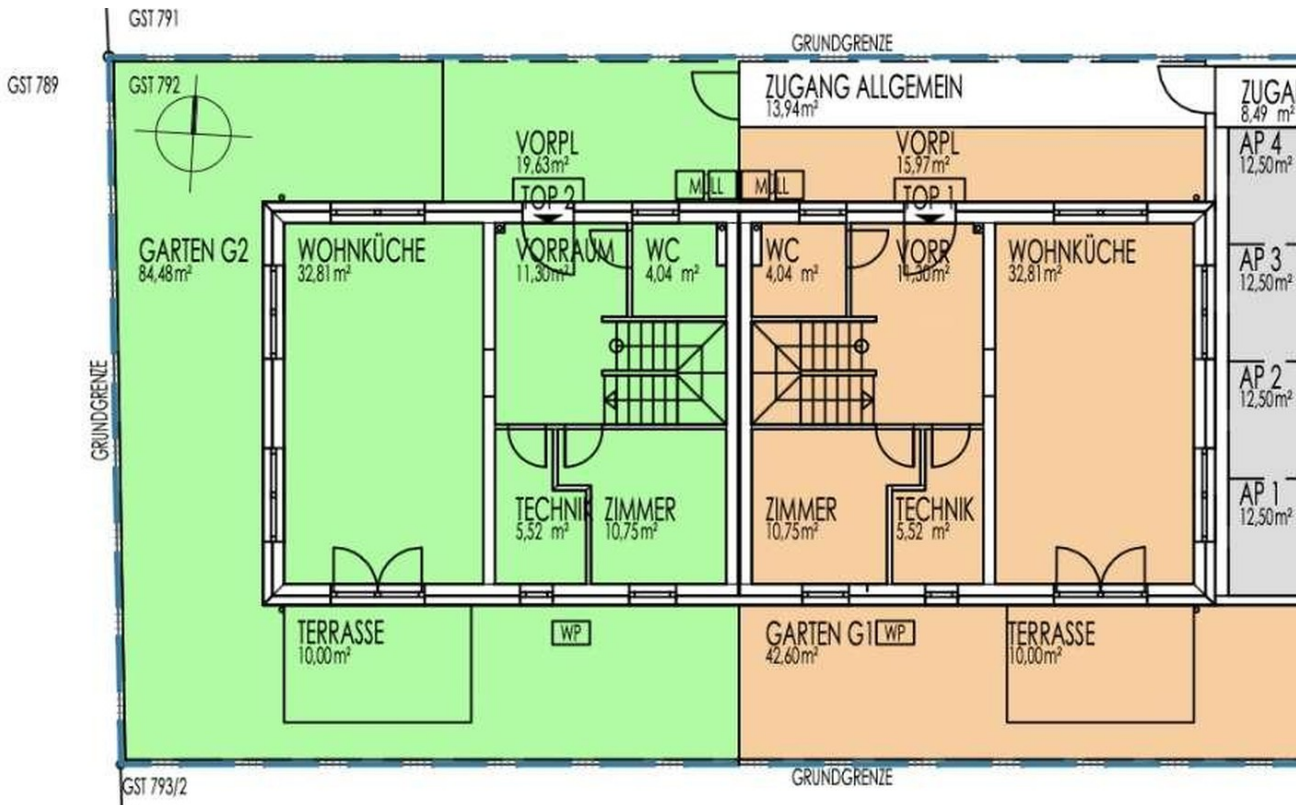
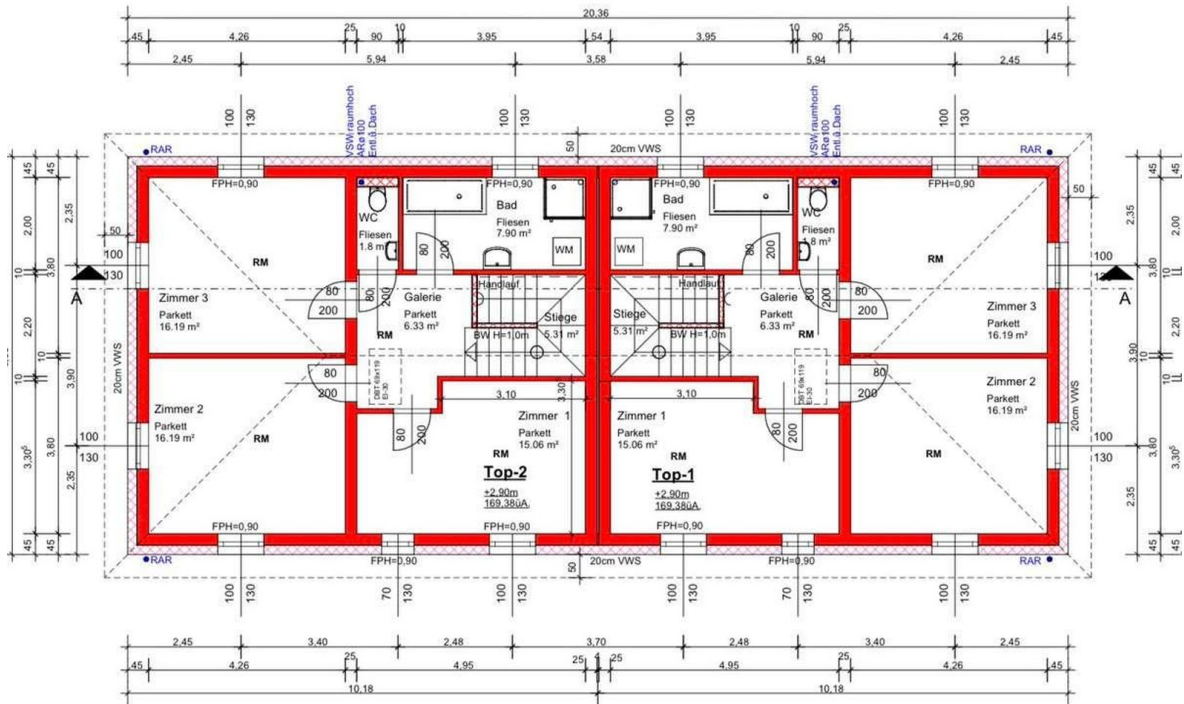
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

OBERGESCHOSS

Bruttogeschossfläche OG gesamt: 175,10m²



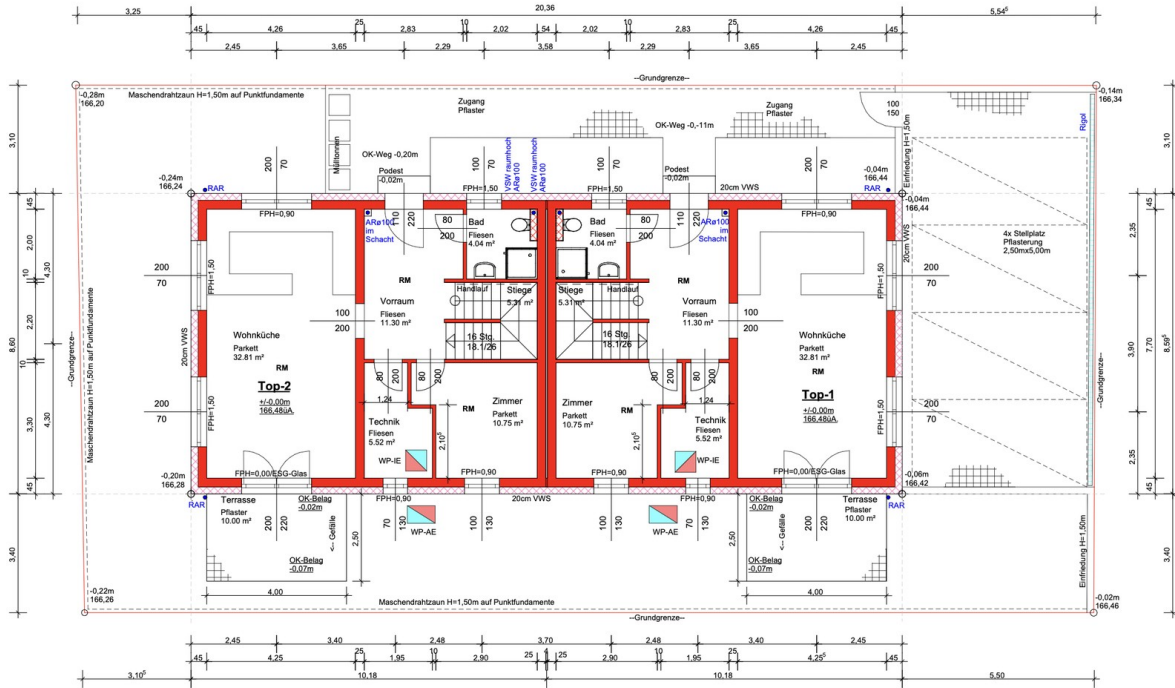
Exposé - Grundrisse

Nettogeschossfläche Top-2: 138,561m²
 EG: 69,73m²
 OG: 68,78m²
 Wohnnutzfläche Top-2: 127,89m²
 EG: 64,42m²
 OG: 63,47m²

ERDGESCHOSS

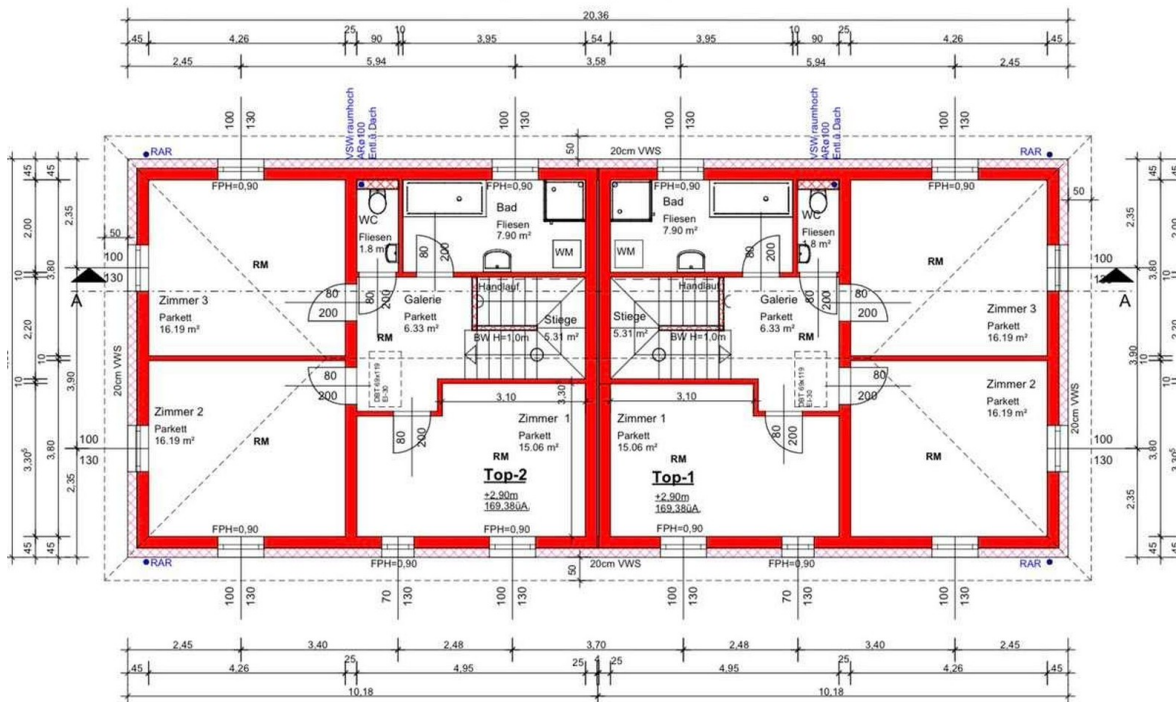
Bruttogeschossfläche EG gesamt: 175,10m²

Nettogeschossfläche Top-1: 138,561m²
 EG: 69,73m²
 OG: 68,78m²
 Wohnnutzfläche Top-1: 127,89m²
 EG: 64,42m²
 OG: 63,47m²



OBERGESCHOSS

Bruttogeschossfläche OG gesamt: 175,10m²



Exposé - Grundrisse

