

#0001008891

ALLES FÜR IHRE FAMILIE IN TOLLER LAGE

2000 Stockerau



Kaufpreis: 449.000,00 €

Wohnfläche: 137,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Werner Riedl
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
werner.riedl@riv.at
+43 664 60 517 517 24





BESCHREIBUNG

GENÜGEND PLATZ - GROSSER GARTEN - TOLLE LAGE

Dieses voll unterkellerte Haus steht in einer der besten Wohngegenden von Stockerau auf einem ca. 703 m² großen Grundstück und könnte bald Ihr neues Zuhause sein.

Es bietet eine Wohnfläche von etwa 137 m², eine Garage und einen sehr schönen Garten. Das ursprüngliche Baujahr der Liegenschaft war etwa 1959. Im Jahr 1972 wurde durch die Gemeinde Stockerau ein Zubau sowie die Errichtung einer Garage bewilligt. 1977 erfolgte die Erteilung der Benützungsbewilligung durch die Stadtgemeinde Stockerau.

Erdgeschoss:

- -) ein Vorraum
- -) das Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschtisch
- -) ein extra WC
- -) die offene Küche mit Essplatz
- -) ein ca. 41 m² großes Wohnzimmer und
- -) ein ca. 12,77 m² großes Schlafzimmer

Obergeschoss:

- -) insgesamt 2 Schlafzimmer
- -) Bad mit Dusche und WC

Keller:

- -) eine Waschküche
- -) ein Heizraum
- -) ein großer Kellerraum (Partyraum)
- -) ein Bad mit Dusche und WC



-) weitere 2 Kellerräume

zusätzlich für Sie vorhanden:

- -) eine Klimaanlage
- -) Außenjalousien
- -) Pool (müsste neu foliert werden)
- -) die eigene Garage
- -) eine Gastherme

Das Haus wird teilmöbliert übergeben. Von den eingereichten Plänen zum tatsächlichen Naturbestand gibt es kleinere Abweichungen.

Für weitere Informationen und Unterlagen bitten wir um eine E-Mail-Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer). Sie erhalten dann ein E-Mail mit einem Link, um diese Punkte zu ergänzen/bestätigen und das Exposé zu öffnen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie Einfamilienhaus

Nutzung Wohnen

Vermarktungsart Kauf

Eigentumsform Alleineigentum

Baujahr ca. 1959/1973

Baustatus Abgeschlossen

Heizung Zentralheizung: Gas

Stellplätze Garage

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum 12.01.2024

Gültig bis 11.01.2034

HWB-Wert (KWh/m²/a) 189,70

HWB Klasse

fGEE Wert 1,98

fGEE Klasse

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl 4

Bäder 3

Toiletten 3

Schlafzimmer 3



Terrassen 1 FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 137 m²

Grundfläche ca. 703 m²

Kellerfläche ca. 115 m²



1,1%

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Grundbucheintragung

Kaufpreis	449.000,00 €
GESAMTKOSTEN	
Gesamtkaufpreis	449.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
NEBENKOSTEN	
Grunderwerbsteuer	3,5%



LAGE UND UMGEBUNG

Stockerau ist eine charmante Stadt, die eine hervorragende Infrastruktur und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet. Es gibt eine Vielzahl von Geschäften und Supermärkten, die leicht erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte und das Krankenhaus Stockerau gewährleistet, was den Bewohnern ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort bietet. Darüber hinaus gibt es in Stockerau zahlreiche Schulen und Kindergärten, die eine umfassende Bildung für Kinder und Jugendliche gewährleisten.

Öffentliche Verkehrsmittel

- +) Busverbindungen
- +) Bahnhof Stockerau mit Schnellbahn und Regionalzügen (ca. 28 Min. bis Wien Mitte)

Individualverkehr

- +) Anbindung A22 Richtung Wien (ca. 20 Min. bis Reichsbrücke)
- +) Anbindung S3 Richtung Hollabrunn (ca. 25 Min. bis Hauptplatz Hollabrunn)
- +) Anbindung S5 Richtung Tulln (ca. 25 Min. bis Hauptplatz Tulln)

Erholung und Natur

- +) Marienhöhe
- +) Erholungszentrum Stockerau
- +) Donauauen

Die Liegenschaft ist ideal für Pendler und Familien, da die öffentliche Anbindung ausgezeichnet ist, und zahlreiche Infrastrukturbereiche des täglichen Bedarfs innerhalb wenigen Gehminuten erreichbar sind.

- ca. 5 Min. Erholungszentrum
- ca. 8 Min. Supermärkte, Bäckereii



- ca. 8 Min. Volksschule, Neue Mittelschule Ost
- ca. 10 Min. NÖ Landeskindergarten
- ca. 15 Min. Bahnhof Stockerau
- ca. 15 Min. Ihre Raiffeisenbank



GALERIE

























LINKS UND DOWNLOADS



Detailinformationen

Formular_Finanzierungsanfrage

Plan EG

<u>Plan DG</u>

Plan Keller

Infoblatt

