

**EINMALIG I attraktives Wohnhaus mit 3 getrennten Einheiten I herrlicher Garten I Keller I Zentrumsnähe**



**Objektnummer: 13676**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Wohnfläche:</b>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	17,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	869.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.648,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

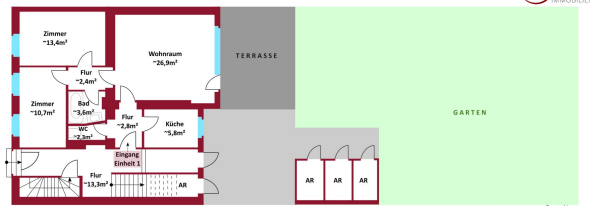
## Ihr Ansprechpartner

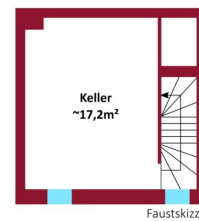
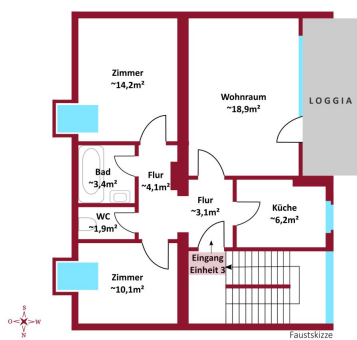
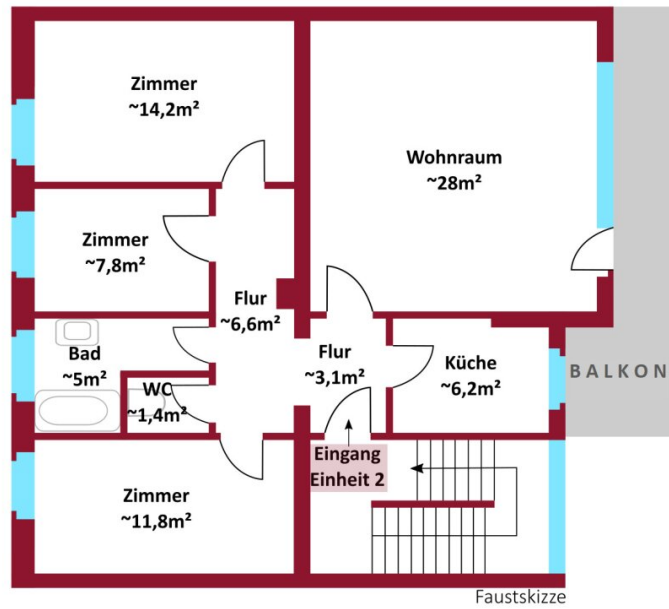


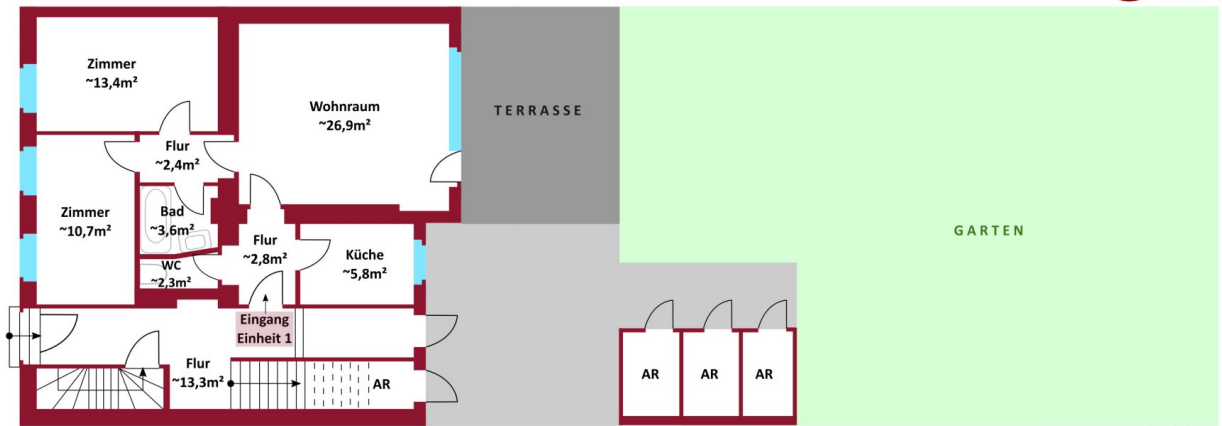
### Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

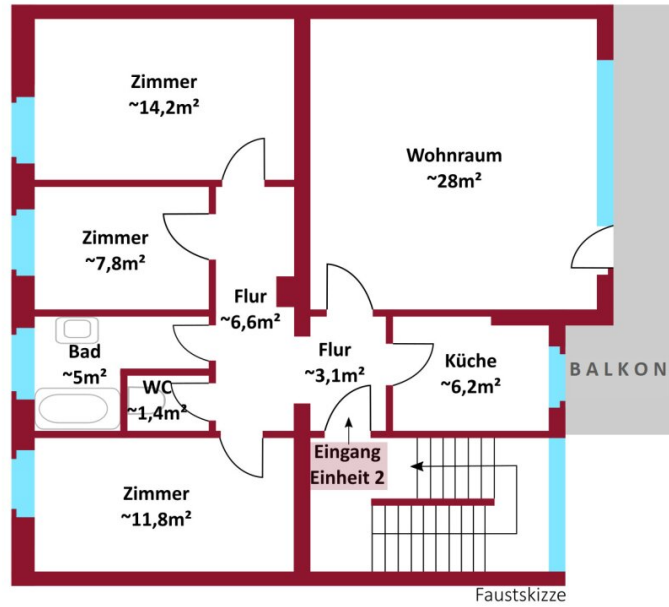
T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

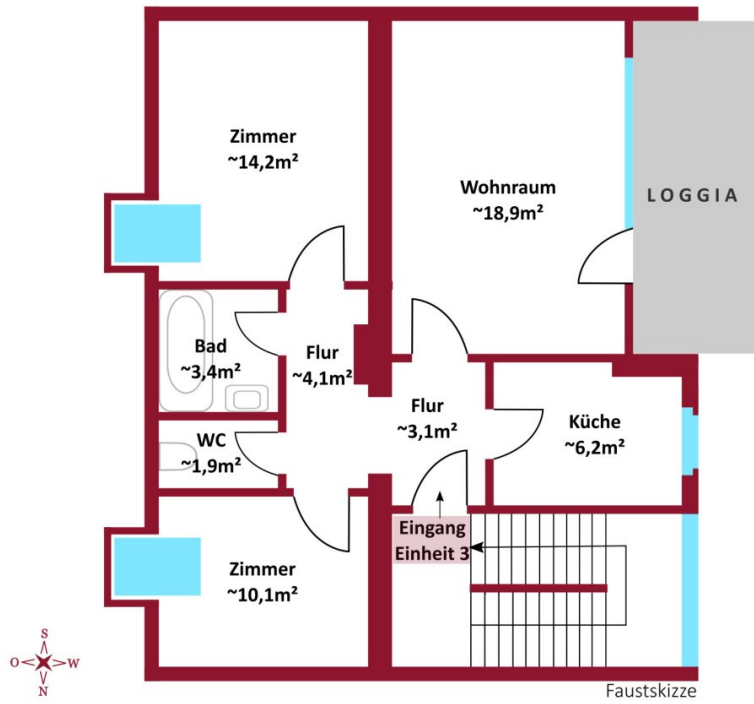


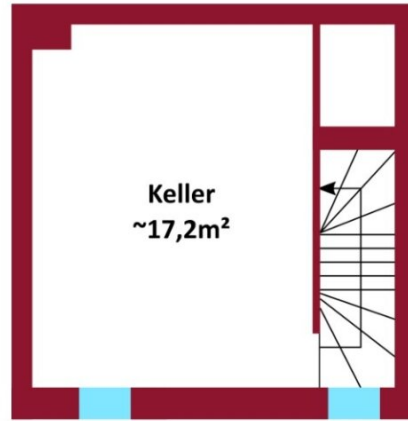




Faustskizze







Faustskizze





# Objektbeschreibung

## Seltene Gelegenheit!

**Platzmangel war gestern!** In herrlich ruhiger Lage gelangt dieses **charmante Wohnhaus** mit einer **stolzen Wohnfläche von ca. 214m<sup>2</sup>** zum Verkauf.

Zudem verbirgt es einen **riesigen Garten**, welcher leidenschaftlich von den Besitzern gepflegt wird. Sparen Sie sich den Weg zum Markt, **das Obst und Gemüse wächst im eigenen Garten.**

Das Wohnhaus verfügt über **3 Wohn-Etagen**, auf jeder Etage befindet sich eine **separat begehbare Einheit.**

## Die Aufteilung im Überblick:

### Erdgeschoss / Einheit 1:

- Vorraum
- separate Küche
- Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten
- 2 Zimmer
- Flur
- Bad
- separates WC

### 1. Obergeschoss / Einheit 2:

- Vorraum

- separate Küche
- Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon
- 3 Zimmer
- Flur
- Bad
- separates WC

### **Dachgeschoss / Einheit 3:**

- Vorraum
- separate Küche
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- 2 Zimmer
- Flur
- Bad
- separates WC

**Für Stauraum sorgen 3 separate Abstellräume im Garten.**

**Zudem verfügt das Haus über einen Keller.**

**Die Lage:**

**Willkommen in Stockerau - „dem Tor zum Weinviertel“**

Genießen Sie die Vorzüge einer **tollen Infrastruktur - alles griffbereit zu haben. Wenige Gehminuten** trennen Sie von einem **BILLA**, ein **vielversprechendes Gastronomieangebot (samt Buschenschänken)** ist nur einen **Spaziergang entfernt**. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch das **Stadtzentrum**.

**Diverse Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten** bieten das **Erholungszentrum (mit Freibad, Hallenbad und Kunsteisbahn)**, das **Sportzentrum „Alte Au“** sowie die **herrliche Stockerauer Au mit Rad- und Wanderwegen**.

Über die Autobahn **A22 ist die Wiener Stadtgrenze mit dem Auto in ca. 15 Minuten** erreicht.

**Bahnhof Stockerau:** ca. 1,6km

**Kindergarten** ca. 300m

**Volksschule** ca. 1km

**Hauptschule** ca. 1,1km

**Mittelschule** ca. 1,2km

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap