

**4-Zimmer Maisonette-Wohnung in Stockerau | ca. 128 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/418**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rathausplatz 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2022
Wohnfläche:	127,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,81 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 22,46 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12  
1010 Wien















- 01 VR
- 02 Wohn-Arbeitsbereich
- 03 BAD/WC
- 04 AR
- 05 Küche/Essen
- 06 Gang
- 07 Zimmer 1
- 08 Zimmer 2
- 09 WC
- 10 BAD
- 11 Zugang Terrasse
  
- 12 Balkon
- 13 Terrasse



2. OBERGESCHOSS



ÜBERSICHT 2.OG

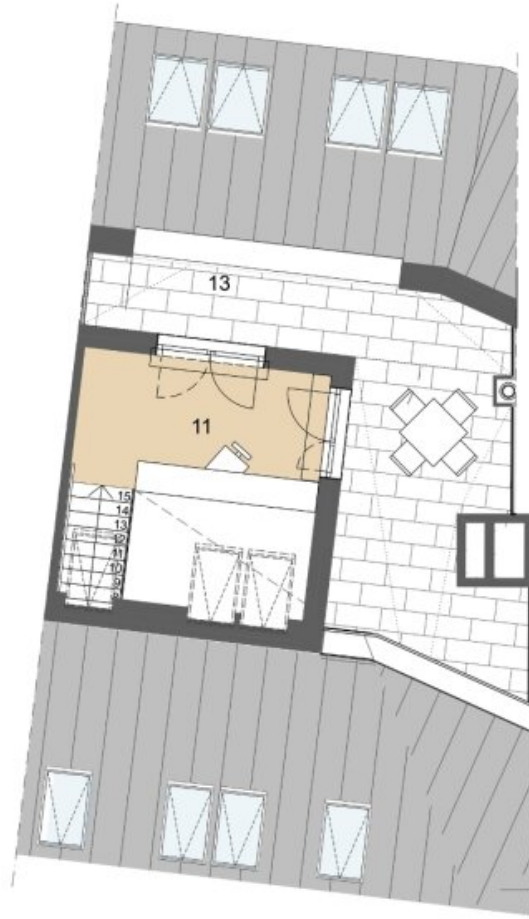


M 1:100

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m<sup>2</sup> Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenaufgabe, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.



DACHGESCHOSS



DACHTERRASSE



ÜBERSICHT DG



ÜBERSICHT DT



M 1:100

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m<sup>2</sup> Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenaufgabe, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.

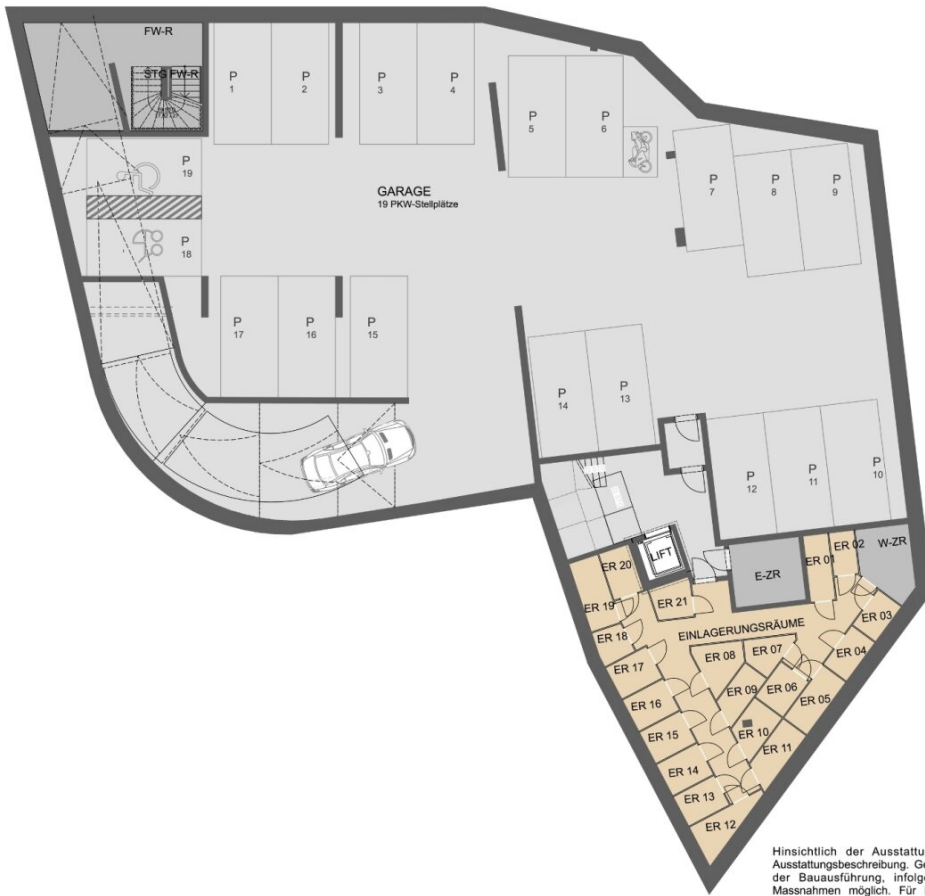


LAGEPLAN  
M 1:200



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m<sup>2</sup> Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenaufgabe, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.

## TIEFGARAGE EINLAGERUNGSRÄUME



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m<sup>2</sup> Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.

# Objektbeschreibung

## Über das Projekt

Im Zentrum der historischen Altstadt von Stockerau, direkt am malerischen Rathausplatz, entsteht ein Neubauprojekt mit 20 exklusiven Eigentumswohnungen. Diese Wohnräume bieten eine beeindruckende Vielfalt an Größen – von kompakten 57 m<sup>2</sup> bis hin zu großzügigen 128 m<sup>2</sup>. Die innovativ gestalteten Grundrisse umfassen 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen und verwöhnen mit großzügigen Freiflächen wie privaten Gärten, Balkonen oder Terrassen.

Ein besonderes Highlight ist der private Innenhof, der als ruhige Oase und geselliger Treffpunkt für die Bewohner dient. Hier können Nachbarn die Gemeinschaft genießen und sich vom lebhaften Alltag entspannen. Für Kinder gibt es einen Sandkasten und eine Schaukel, die zum Spielen einladen. Außerdem steht ein überdachter Fahrradabstellplatz zur Verfügung, der Funktionalität und Komfort vereint. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind zudem verschiedene Geschäfte geplant, die das urbane Leben bereichern und für zusätzliche Annehmlichkeiten sorgen.

Der architektonische Entwurf besticht durch zeitlose Eleganz und fügt sich nahtlos in die historischen Gründerzeitbauten der Umgebung ein. Die straßenseitigen Wohnungen bieten einen unvergleichlichen Blick auf den prachtvollen Rathausplatz, das historische Rathaus und seine beeindruckende barocke Fassade – ein einzigartiges Wohngefühl mitten in Stockerau.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung individuell regulierbar, Fernwärme
- Echtholz-Parkettböden, großformatige Fliesen in den Sanitärräumen
- Alu-Holzfenster-3Scheiben-Isolierverglasung
- Alle Fenster mit Sonnenschutz
- Innentüren mit Holzumfassungszargen und Röhrenspanplatte
- Wasserauslass bei Terrassen/Gärten
- Begrünte Begegnungszone im Hof
- Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Paketempfangsboxen im Eingangsbereich

- Tiefgarage mit 19 PKW Stellplätzen

## **Über die Wohnung**

Zum Kauf steht eine beeindruckende Maisonette-Wohnung mit vier Zimmern, welche sich über drei Ebenen erstreckt. Beim Betreten des 2. Obergeschosses werden Sie von einem offenen und einladenden Wohnbereich oder einem offenen Arbeitszimmer begrüßt, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier finden Sie auch ein stilvolles Badezimmer mit einer Dusche und einem WC sowie einen angrenzenden Balkon, der Ihnen einen idyllischen Blick in den Innenhof bietet. Ein praktischer Abstellraum unter der Treppe sorgt für zusätzlichen Stauraum und hält alles ordentlich organisiert.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine großzügige und offene Wohnküche, welche mit einer hohen Decke und mehreren Dachflächenfenstern eine absolute Wohlfühl-Oase bietet. Durch einen angrenzenden Gang finden Sie zwei komfortable Schlafzimmer, in denen Sie sich zurückziehen und zur Ruhe kommen können. Ein weiteres Highlight ist das Badezimmer mit einer geräumigen Badewanne, die Ihnen Entspannungsmomente bietet, sowie ein separates WC für zusätzlichen Komfort. Über eine Treppe gelangen Sie zu einem weiteren Zimmer, das Ihnen den Zugang zu einer besonderen Dachterrasse ermöglicht. Hier können Sie die Sonne genießen, gesellige Abende verbringen und den Blick über die Umgebung schweifen lassen.

## **Die Raumaufteilung**

- Vorraum
- Offene Wohnküche / Arbeitsbereich
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum
- Wohnküche
- Gang
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Zugang Terrasse

- Terrasse mit 27,19 m<sup>2</sup>

- Balkon mit 6,27 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m<sup>2</sup> verstehen sich als ca. Angaben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <75m

Klinik <8.400m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <600m

Schule <400m

Universität <9.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m

Bäckerei <75m

**Sonstige**

Bank <25m

Geldautomat <50m

Post <375m

Polizei <175m

**Verkehr**

Bus <25m

Autobahnanschluss <550m

Bahnhof <550m

Flughafen <2.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap