

**3-Zimmer Maisonette-Wohnung | Dachterrasse  
| Provisionsfrei für den Käufer**



Dachterrasse

**Objektnummer: 6729/419**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rathausplatz 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2022
Wohnfläche:	101,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 22,46 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	605.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

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

T +43 1 934 60 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









- 01 VR
- 02 AR
- 03 Wohnküche
- 04 VR
- 05 BAD/WC
- 06 WC
- 07 Zimmer 1
- 08 Zimmer 2
- 09 Zugang Terrasse
- 10 Terrasse
- 11 Terrasse



2.OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS

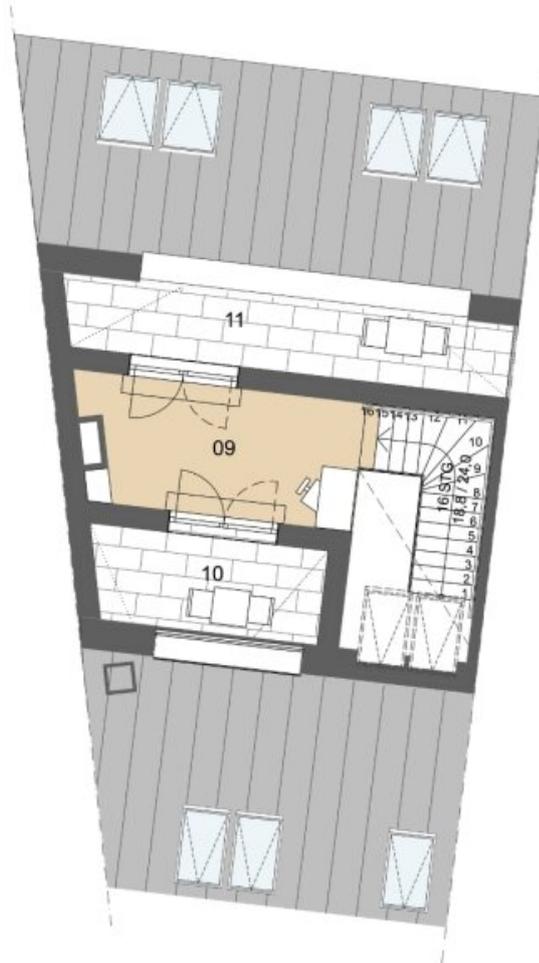
ÜBERSICHT 2.OG

ÜBERSICHT DG



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.



DACHTERRASSE



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

Im Herzen der historischen Altstadt von Stockerau, direkt am Rathausplatz, wird ein Neubauprojekt mit 20 exquisiten Eigentumswohnungen errichtet. Diese Wohnräume bieten eine Vielfalt an Größen, angefangen bei 57 m<sup>2</sup> bis hin zu großzügigen 128 m<sup>2</sup>. Die Grundrisse sind innovativ gestaltet und reichen von 2 bis 5 Zimmer Wohnungen. Die Einheiten verwöhnen ihre Bewohner mit großzügigen Freiflächen wie eigenen Gärten, Balkonen oder Terrassen.

Ein ganz besonderes Highlight dieses Projekts ist der private Innenhof, der als einladender Treffpunkt und Oase der Entspannung für die Bewohner dient. Hier kann man die Gemeinschaft der Nachbarschaft genießen und sich erholen. Um das lebhaftes Flair der Altstadt zu bewahren, sind im Erdgeschossbereich des Gebäudes verschiedene Geschäfte vorgesehen, die das Herz der Stadt beleben, sowie ein Café mit einem charmanten Schanigarten.

Der architektonische Entwurf dieses Neubauprojekts zeichnet sich durch eine klare und zeitlose Ästhetik aus und fügt sich harmonisch in die bestehenden Gründerzeitbauten der Altstadt ein. Die Wohnungen zur Straßenseite hin bieten einen unvergleichlichen Ausblick auf den prachtvollen Rathausplatz mit seinem historisch bedeutenden Rathaus und seiner beeindruckenden barocken Fassade.

### Highlights

- Bodenbelag: Echtholz-Parkettböden, großformatige Fliesen in den Sanitärräumen
- Fenster/Fenstertüren: Alu-Holzfenster-3Scheiben-Isolierverglasung
- Alle Fenster mit Sonnenschutz, gemäß Bauphysik
- Innentüren mit Holzumfassungszargen und Röhrenspanplatte
- Fußbodenheizung individuell regulierbar, Fernwärme
- Paketempfangsboxen im Eingangsbereich
- Wasserauslass bei Terrassen/Gärten
- Begrünte Begegnungszone im Hof
- ausreichend Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Tiefgarage mit 19 PKW Stellplätzen

## **Über die Wohnung**

Beim Betreten der Wohnung im zweiten Obergeschoss werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich begrüßt, der Ihnen gleichzeitig einen praktischen Abstellraum bietet. Eine Stiege führt Sie in das gemütliche Dachgeschoss. In diesem erwartet Sie eine großzügige Wohnküche, die Ihnen ausreichend Platz zum Kochen und Entspannen bietet. Des Weiteren finden Sie zwei komfortable Schlafzimmer vor. Ein stilvolles Badezimmer mit einer Badewanne lädt zum Entspannen und Verwöhnen ein. Darüber hinaus steht Ihnen ein separates WC zur Verfügung. Die Krönung dieser Wohnoase sind zwei Dachterrassen mit einer Gesamtfläche von 25 m<sup>2</sup>, die sich im 2. Dachgeschoss befinden. Hier können Sie die frische Luft genießen, entspannen und den Ausblick auf die Umgebung in vollen Zügen genießen.

## **Die Raumaufteilung**

- Vorraum
- Offene Wohnküche
- Abstellraum
- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zugang Terrasse
- Terrasse 1
- Terrasse 2

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