

## **3-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss | Erstbezug am Rathausplatz in Stockerau**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/429**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rathausplatz 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2022
Wohnfläche:	80,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,31 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 22,46 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	449.000,00 €

## 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.







# TOP 13

- 01 VR
- 02 Wohnküche
- 03 Gang
- 04 Zimmer 1
- 05 Zimmer 2
- 06 WC
- 07 BAD
- 08 AR
- 09 Balkon
- 10 Loggia



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.



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 lebhafte 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

Die zum Kauf stehende Wohnung ist im 2. Liftgeschoss situiert. Die Zimmer dieser Wohnung sind alle zentral vom Vorzimmer aus begehbar und geschickt verteilt. Während man auf der rechten Seite die offene Wohnküche sowie die angrenzende, 8 m<sup>2</sup> große Loggia mit Blick auf den idyllischen Rathausplatz vorfindet, bietet Ihnen die linke Seite der Wohnung zwei Zimmer, welche sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro eignen. Das eine der beiden Zimmer bietet außerdem Zugang zu einem kleinen, aber feinen Balkon. Das große Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Durch das Fenster im Badezimmer wird der Eingangsbereich, welcher sich vis a vis befindet, mit Licht durchflutet. Das WC befindet sich separat. Der Abstellraum bietet einen zusätzlichen Strauraum, und kann durch die Nähe zur Küche auch ideal als Speis genutzt werden.

## Die Raumaufteilung

- Vorraum
- Gang
- Offene Wohnküche
- WC
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Abstellraum
- Balkon mit 2,48 m<sup>2</sup>
- Loggia mit 9,49 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