

**Ordination in 2000 Stockerau | 148 m<sup>2</sup> Nutzfläche |  
Erstbezug**



Warteraum / Empfang

**Objektnummer: 6729/422**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Rathausplatz 7                   |
| Art:                          | Büro / Praxis - Praxis           |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2000 Stockerau                   |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Nutzfläche:                   | 148,36 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 6                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 3                                |
| Keller:                       | 3,64 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 22,46 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,76                           |
| Kaufpreis:                    | 767.000,00 €                     |
| 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

T +43 1 934 60 48





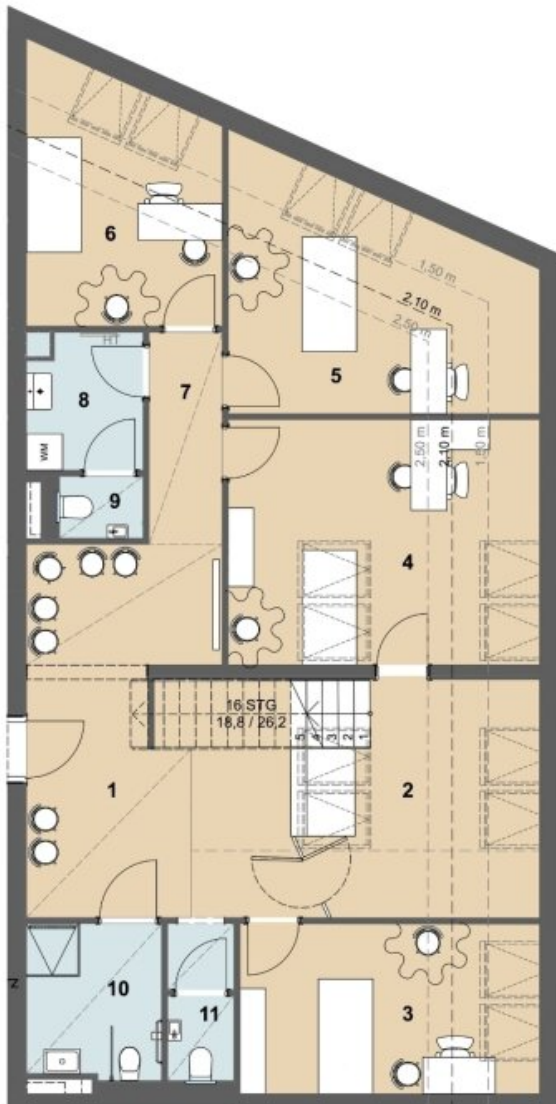




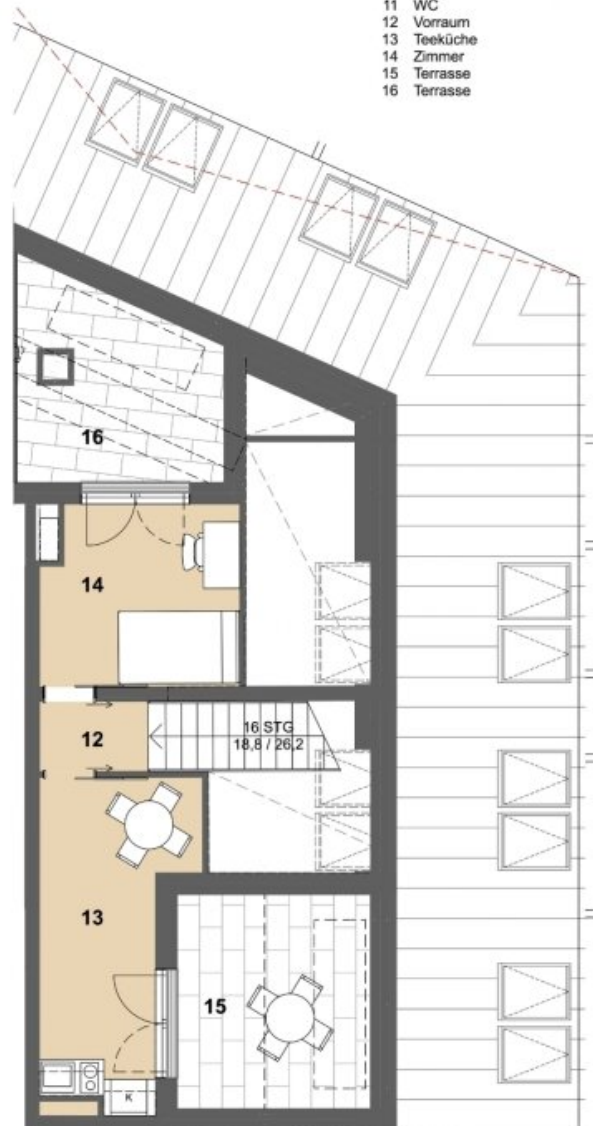




- 1 Warteraum
- 2 Empfang
- 3 Ordination 1
- 4 Ordination 2
- 5 Ordination 3
- 6 Ordination 4
- 7 Gang
- 8 Sanitär.
- 9 WC
- 10 barr. WC/Dusche
- 11 WC
- 12 Vorraum
- 13 Teeküche
- 14 Zimmer
- 15 Terrasse
- 16 Terrasse



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



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.





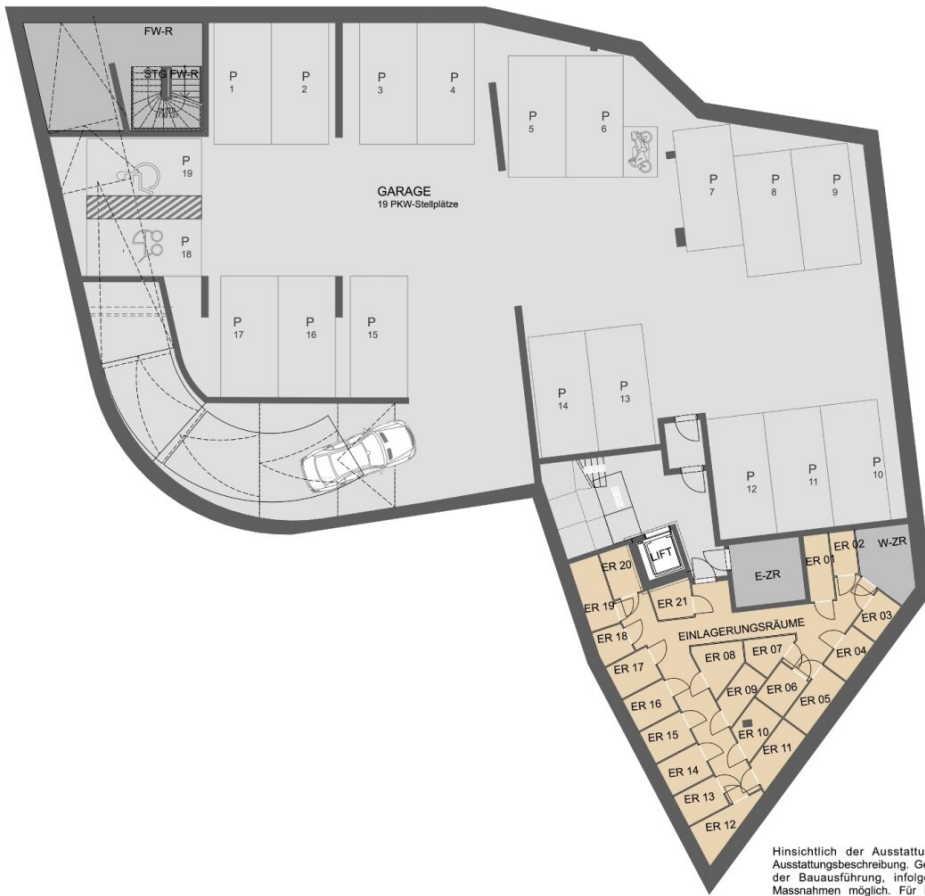
LAGEPLAN  
M 1:200



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 Ordination**

Diese Gewerbeimmobilie bietet ein vielseitig nutzbares Raumangebot und eignet sich ideal für unterschiedliche Geschäftszwecke. Auf einer Gesamtfläche von 148 Quadratmetern bietet sie insgesamt 4 Ordinationen sowie zwei Terrassen.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie in einen einladenden Warteraum, der Ihren Besuchern einen angenehmen Aufenthalt ermöglicht. Der großzügige Empfangsbereich strahlt Professionalität aus und bietet ausreichend Platz für Ihre administrativen Tätigkeiten. Die Immobilie verfügt über mehrere Behandlungs- oder Arbeitsräume, darunter Ordinationen unterschiedlicher Größen. Diese Räume bieten Ihnen Flexibilität bei der Nutzung und können den spezifischen Anforderungen Ihres Unternehmens angepasst werden.

Ein Gang verbindet die verschiedenen Räume und optimiert die Raumnutzung. Ein Sanitärraum und mehrere separate WCs stehen Besuchern und Mitarbeitern zur Verfügung. Für zusätzlichen Komfort bietet die Immobilie auch ein barrierefreies WC mit Dusche. Eine gut ausgestattete Teeküche bietet Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten und Pausen.

Darüber hinaus verfügt die Gewerbeimmobilie über zwei großzügige Terrassen. Diese Außenflächen bieten Ihnen die Möglichkeit, Pausen im Freien zu genießen oder informelle Meetings unter freiem Himmel abzuhalten.

## **Die Raumaufteilung**

- Warteraum
- Empfang
- Ordination 1
- Ordination 2
- Ordination 3
- Ordination 4
- Gang
- Sanitärraum
- WC



- Barrierefreies WC mit Dusche
- WC
- Vorraum
- Teeküche
- Zimmer
- Terrassen mit 26,98 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