

PROVISIONSFREIES NEUBAUPROJEKT | schlüsselfertig | großzügige Grundrisse | Gärten + Terrassen | Stellplätze | S-Bahn



Objektnummer: 14466

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	147,50 m ²
Nutzfläche:	290,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	647.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



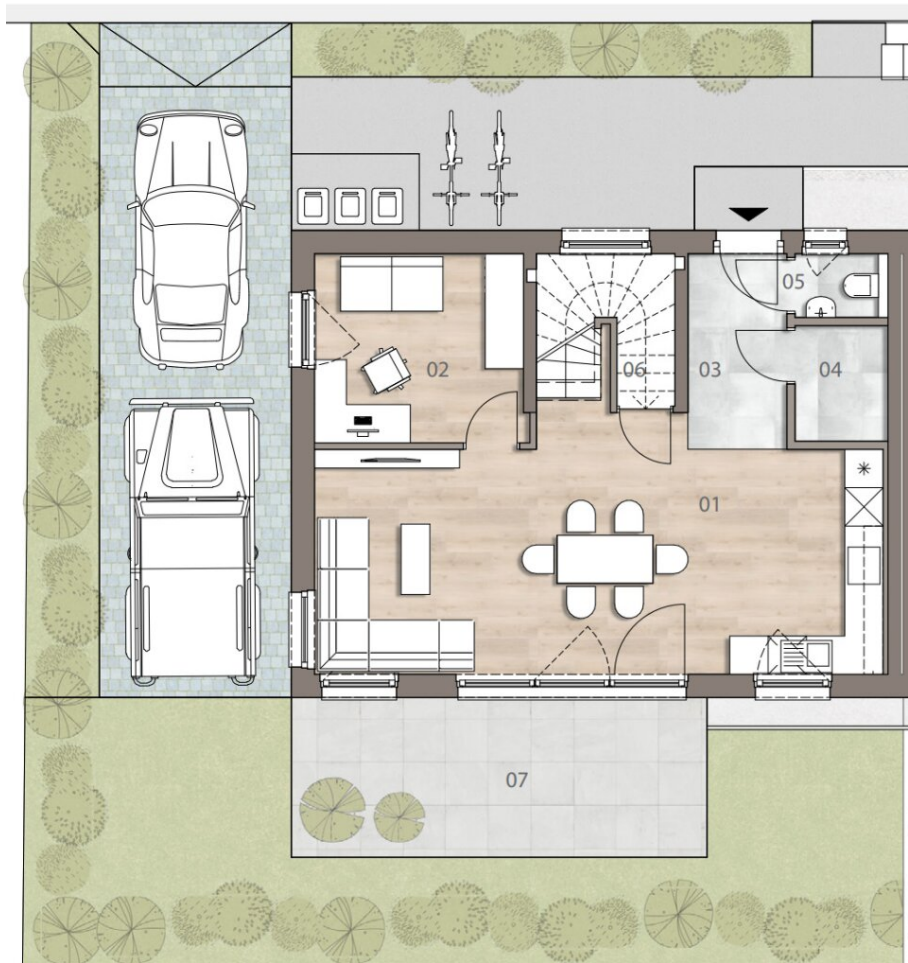
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30



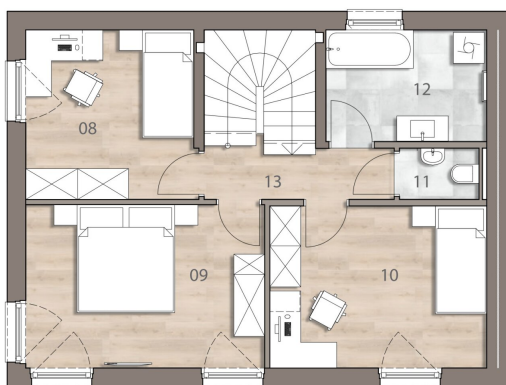




- 01. Wohnküche 32.88m²
- 02. Arbeitszimmer 9.73m²
o Küche
- 03. Vorraum 4.62m²
- 04. Technikraum 2.62m²
- 05. WC 1.26m²
- 06. Abstellraum 4.53m²
- 07. Terrasse 16.25m²

* bei den m²-Angaben handelt es sich um Zirka-Angaben

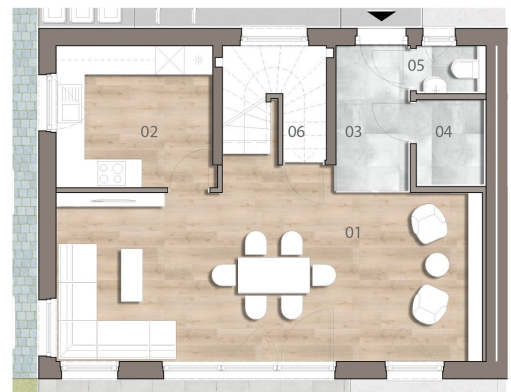
Erdgeschoss



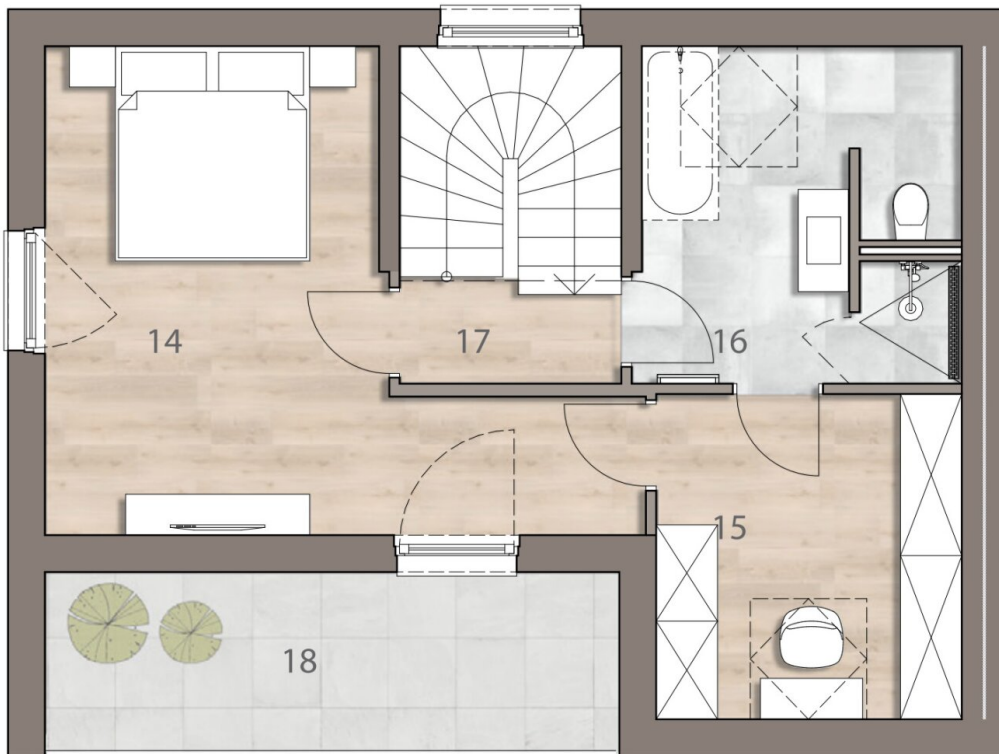
- 08. Zimmer 10.99m²
- 09. Zimmer 14.65m²
- 10. Zimmer 13.29m²
- 11. WC 1.55m²
- 12. Bad 6.65m²
- 13. Gang 3.86m²

*bei den m²-Angaben handelt es sich um Zirka-Angaben

Obergeschoss



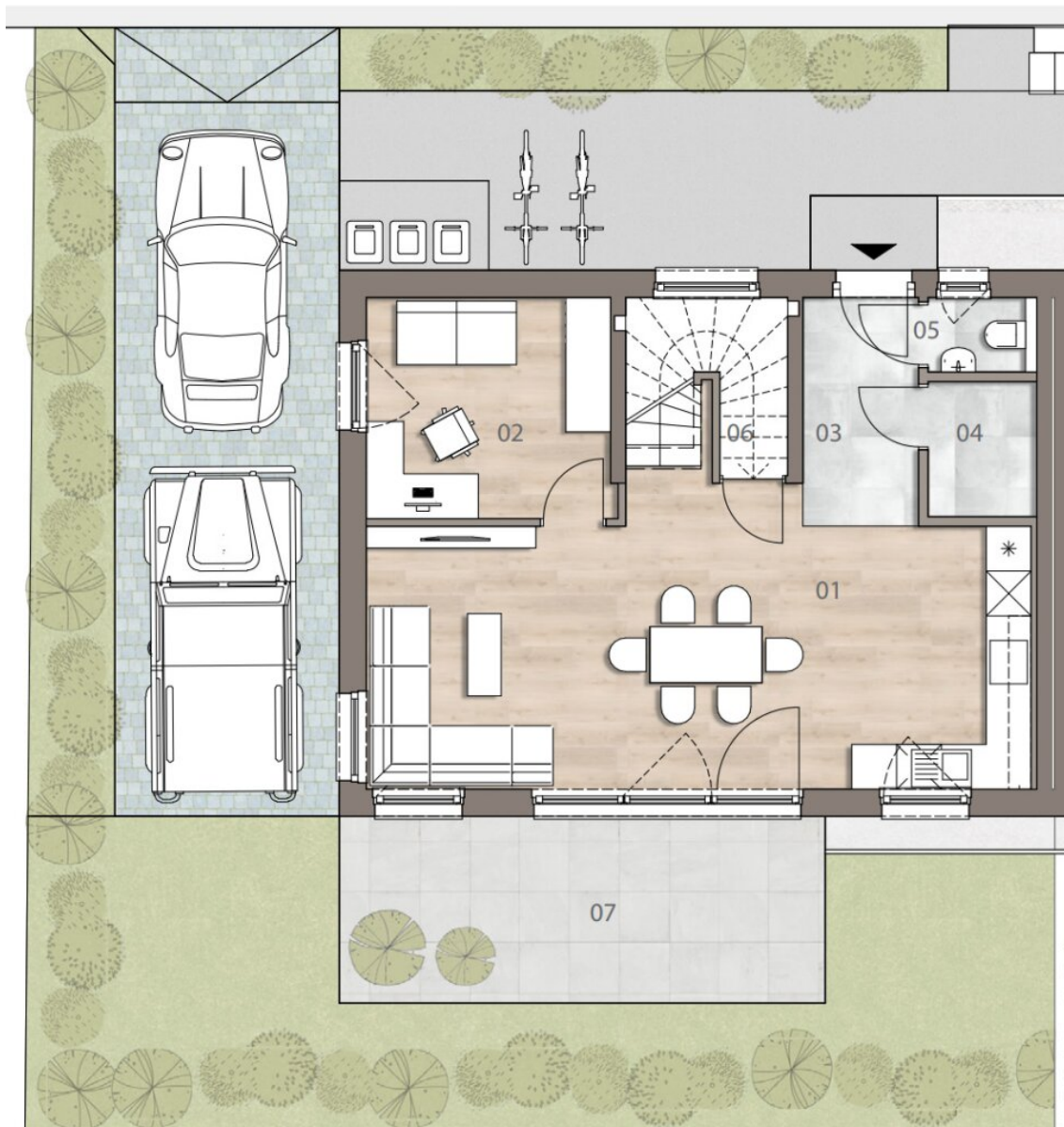
Erdgeschoss (optional)



- 14. Zimmer 19.28m²
- 15. Schrankraum 9.51m²
- 16. Bad/WC 9.69m²
- 17. Gang 2.41m²
- 18. Dachterrasse 10.12m²

*bei den m²-Angaben handelt es sich um Zirka-Angaben

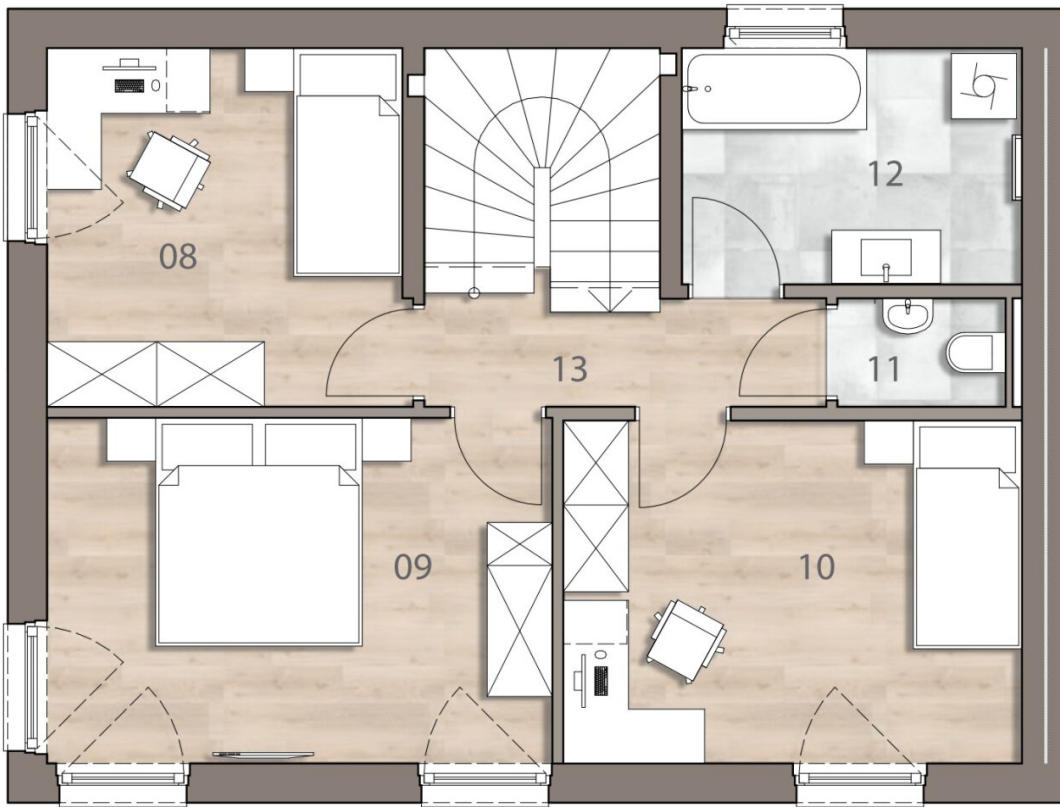
Dachgeschoss



01. Wohnküche	32.88m ²
02. Arbeitszimmer o. Küche	9.73m ²
03. Vorraum	4.62m ²
04. Technikraum	2.62m ²
05. WC	1.26m ²
06. Abstellraum	4.53m ²
07. Terrasse	16.25m ²

* bei den m²-Angaben handelt es sich um Zirka-Angaben

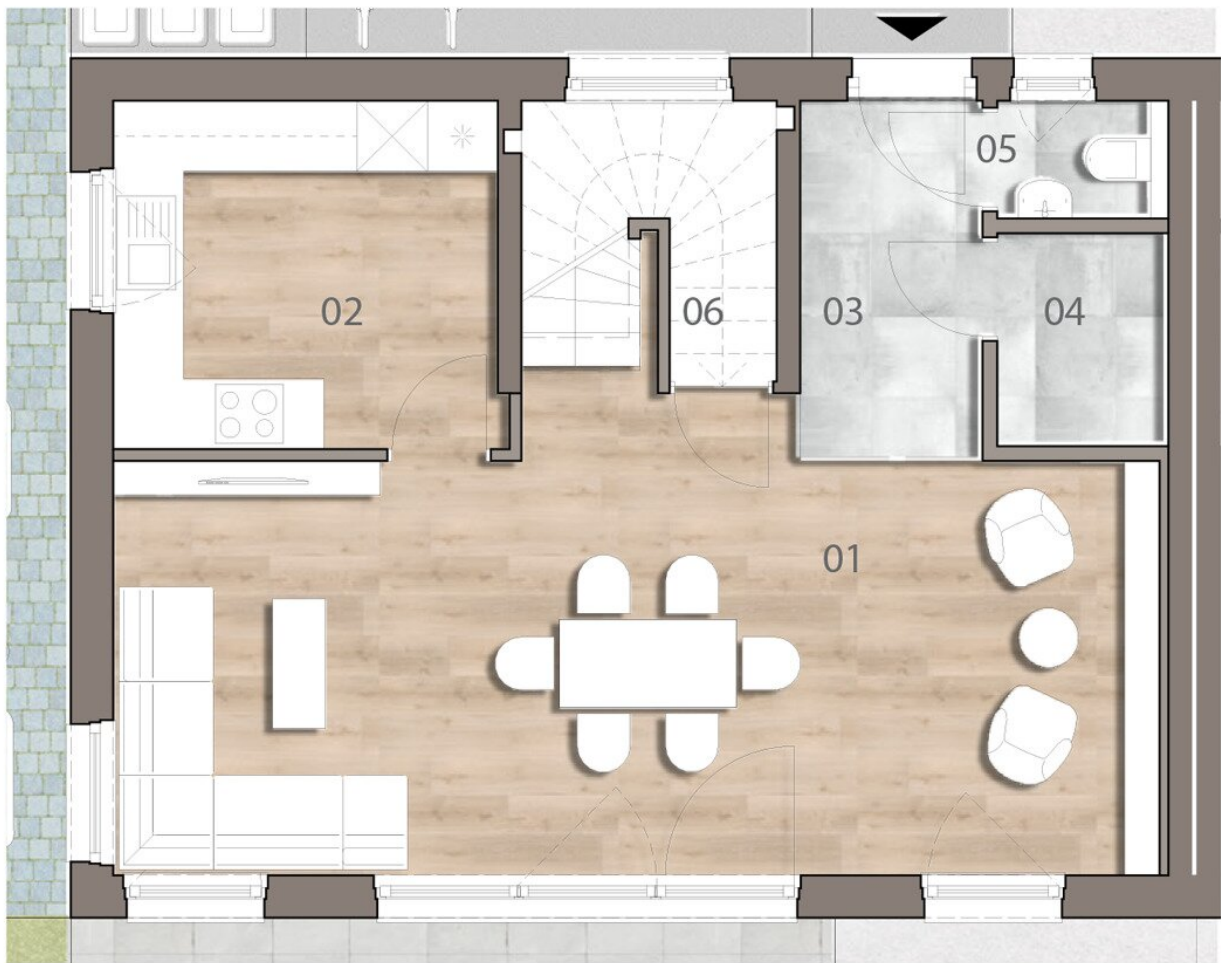
Erdgeschoss



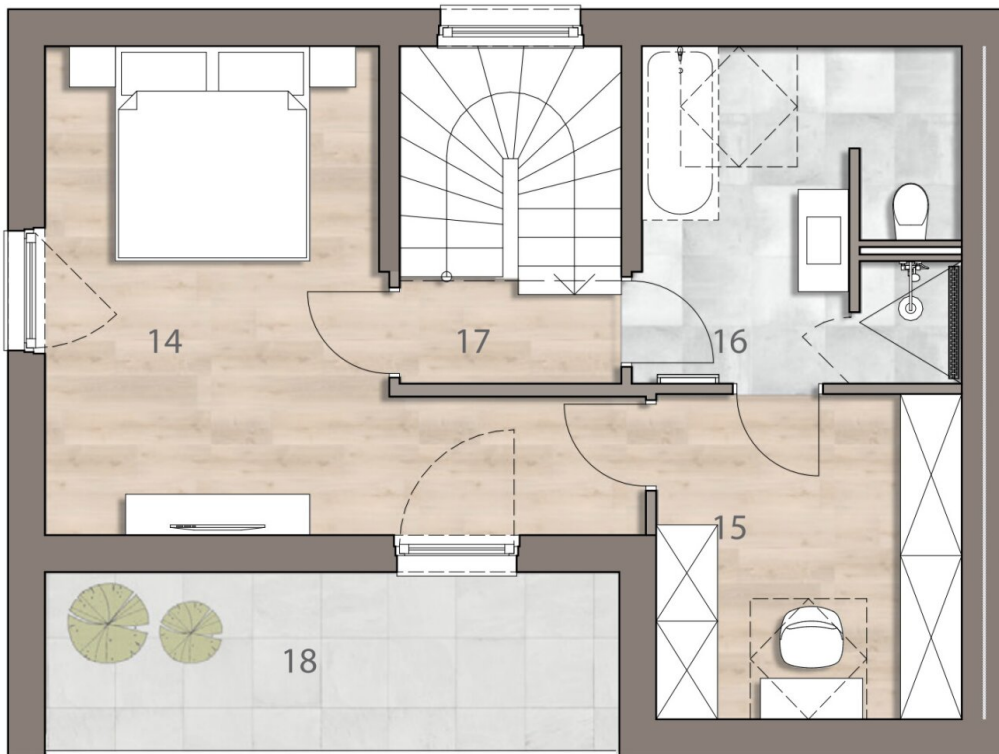
- 08. Zimmer 10.99m²
- 09. Zimmer 14.65m²
- 10. Zimmer 13.29m²
- 11. WC 1.55m²
- 12. Bad 6.65m²
- 13. Gang 3.86m²

*bei den m²-Angaben handelt es sich um
Zirka-Angaben

Obergeschoss



Erdgeschoss (optional)



- 14. Zimmer 19.28m²
- 15. Schrankraum 9.51m²
- 16. Bad/WC 9.69m²
- 17. Gang 2.41m²
- 18. Dachterrasse 10.12m²

*bei den m²-Angaben handelt es sich um Zirka-Angaben

Dachgeschoss

Objektbeschreibung

In einer **charmanten Wohnsiedlung**, umgeben von **viel Grün** steht das **Neubauprojekt** bestehend aus **4 Doppelhaushälften kurz vor seiner Fertigstellung**.

Die Häuser beeindrucken mit **durchdachten Grundrissen, modernen Ausstattungen und einer schlüsselfertigen Ausführung**, die es ermöglicht, einfach die Koffer zu packen und einzuziehen!

Der **ideale Schnitt und die bereits ausgeführten Vorbereitungen** erlauben es, die **Raumaufteilung den Wünschen und Bedürfnissen entsprechend anzupassen**. So ist es z.B. möglich, **statt eines separaten Gästezimmers** im EG, eine **separate Küche** oder gar **vergrößerte Wohnküche** zu gewinnen. Einen Überblick darüber verschaffen Ihnen die **Optional-Pläne!**

Die Highlights auf einen Blick:

- Ziegelmassiv-Bauweise
- 7 Zimmer
- Wohnflächen von ~148 m² bis ~204m²
- schlüsselfertige Ausführung
- separate Küche möglich
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkettboden
- mehrfachverglaste Fenster
- Luftwärmepumpe

- Vorbereitungen für Klimaanlage
- Stellplätze mit Möglichkeit für E-Ladestationen
- Terrasse + Garten
- Vorbereitungen für SAT-Anlage
- Vorbereitungen für Photovoltaik-Anlage

Die Einheiten im Überblick:

Haus 1a: 7 Zimmer, WFL: ca. 147,5 m², Garten + 2 Terrassen; 647.000,-- Euro

Haus 1b: 7 Zimmer, WFL: ca. 147,5 m², Garten + 2 Terrassen; 657.000,-- Euro

Haus 2a: 7 Zimmer, WFL: ca. 204,5 m², Garten + 2 Terrassen; 767.000,-- Euro

Haus 2b: 7 Zimmer, WFL: ca. 134,6 m², Garten + 2 Terrassen; 599.000,-- Euro

Zusätzlich zum Kauf der Häuser sind jeweils 2 KFZ-Stellplätze zum Preis von je 10.000€ zu erwerben.

Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2025 geplant.

Bei den Bildern handelt es sich um Visualisierungen.

Die Lage:

Die **Nähe zu Wien, eine ideale Anbindung und TOP-Infrastruktur** sind nur einige der Gründe, warum sich **Stockerau immer größer werdender Beliebtheit erfreut!**

Hier entkommen Sie dem Großstadttrubel, müssen aber auf die Vorteile derselbigen nicht verzichten.

In der Umgebung stehen Ihnen **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken** zur Verfügung.

Im Nu ist auch das **Stadtzentrum** erreicht, welches ein **vielfältiges Gastronomieangebot** bietet, aber auch die **Autobahnauffahrt zur A22** . Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung erreichen Sie **Wien innerhalb von ~15 Autominuten**.

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**.

Bahnhof Stockerau: ca. 1,9km

Kindergarten ca. 1,4km

Volksschule ca. 2,2km

Mittelschule ca. 2,2km

Lidl ca. 1,9km

Billa Plus ca. 2,6km

Hofer ca. 2,8km

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

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!

Haus TOP 1a:

Auf einer **Wohnfläche von ca. 147,50 m²** erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Wohnküche mit Ausgang in den Garten
- Zimmer / Anschlüsse für die Küche ebenfalls vorhanden
- WC mit Handwaschbecken
- Technikraum
- Abstellraum

Obergeschoss:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne
- WC mit Handwaschbecken

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- separater Raum, ideal als Schrankraum oder Büro
- Tageslichtbad mit Dusche und WC

Symbolfotos: Bei den Fotos kann es sich teilweise um jene der spiegelverkehrten Doppelhaushälfte handeln.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **647.000,-- Euro**.

Kaufpreis KFZ-Stellplatz jeweils: **10.000,-- Euro**

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

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!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <2.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap