

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



**Objektnummer: 14536**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2000 Stockerau                          |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 147,50 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 286,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,74                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 657.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



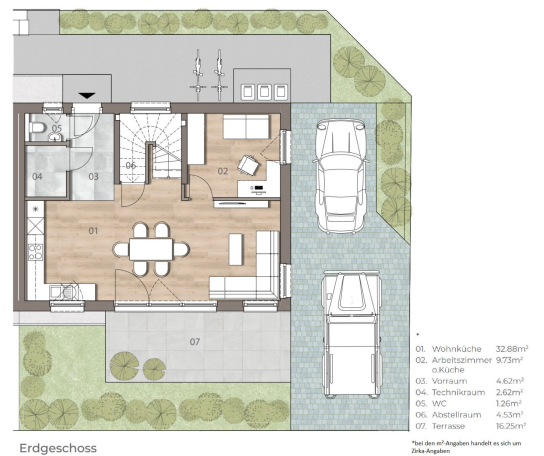
**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30

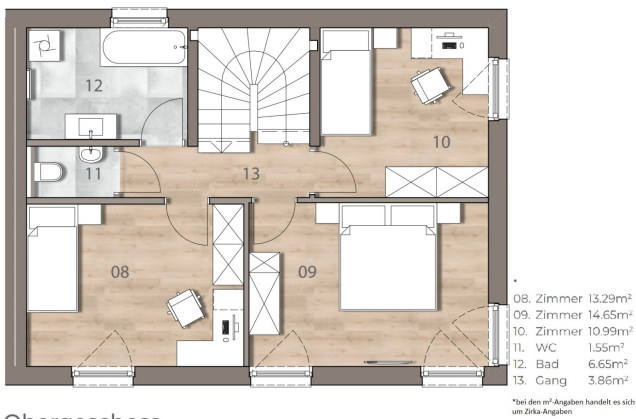




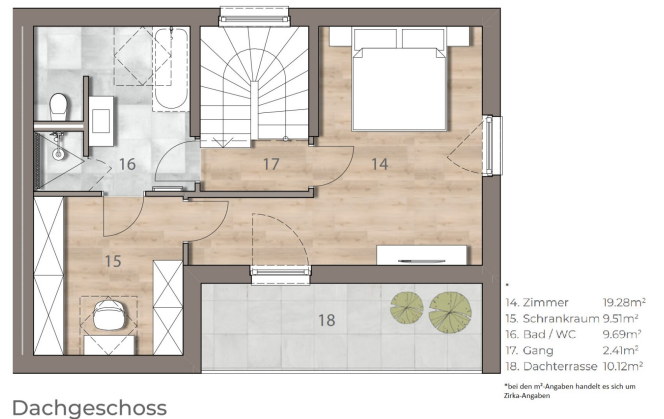




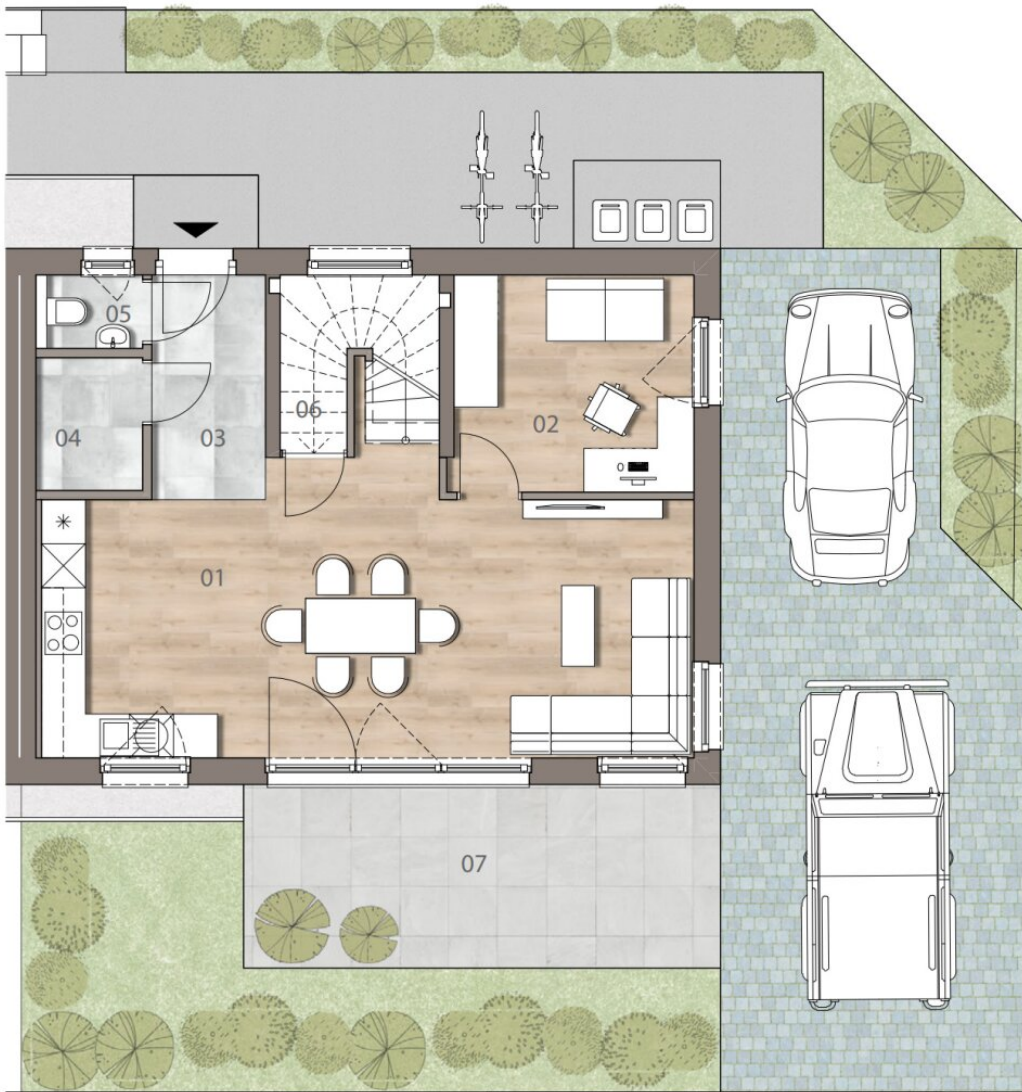
Erdgeschoss (optional)



Obergeschoss



Dachgeschoss

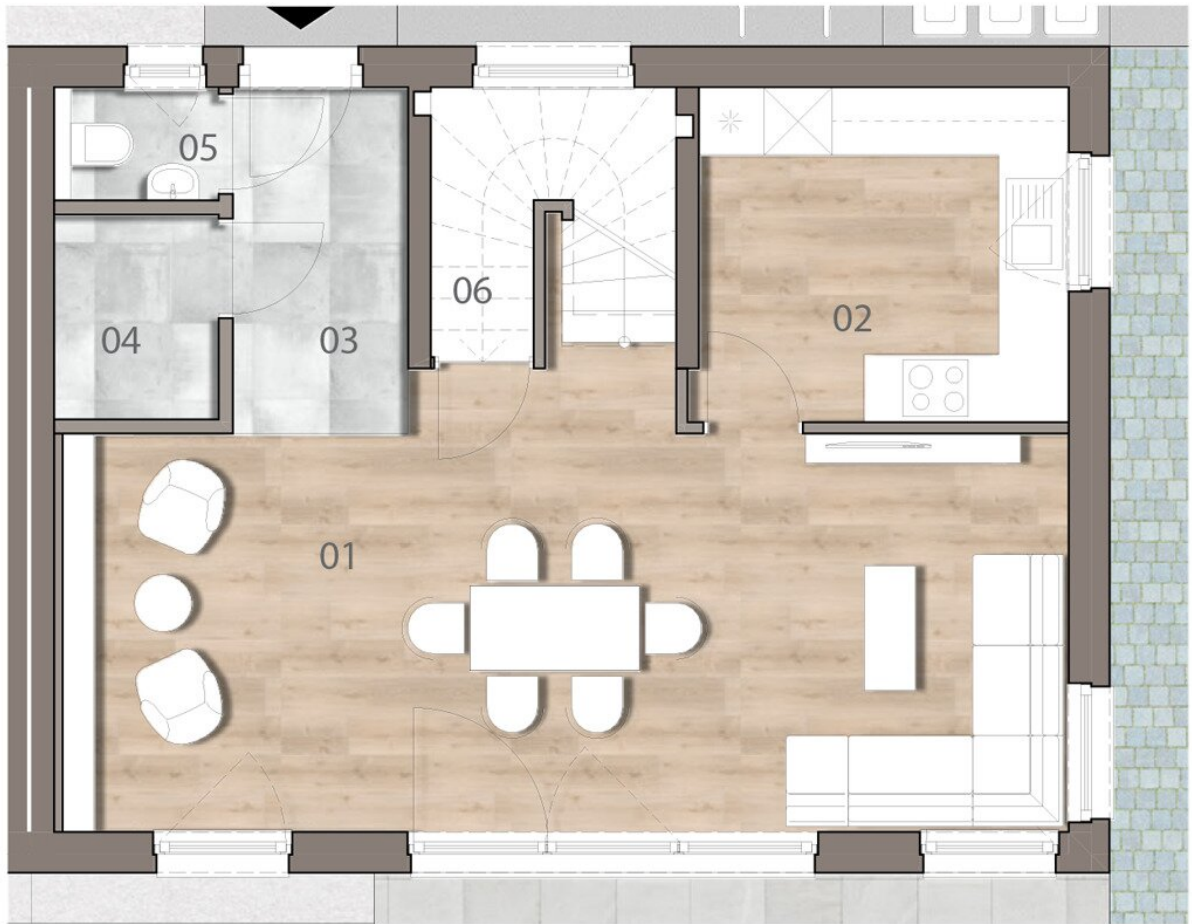


\*

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| 01. Wohnküche                | 32.88m <sup>2</sup> |
| 02. Arbeitszimmer<br>o.Küche | 9.73m <sup>2</sup>  |
| 03. Vorraum                  | 4.62m <sup>2</sup>  |
| 04. Technikraum              | 2.62m <sup>2</sup>  |
| 05. WC                       | 1.26m <sup>2</sup>  |
| 06. Abstellraum              | 4.53m <sup>2</sup>  |
| 07. Terrasse                 | 16.25m <sup>2</sup> |

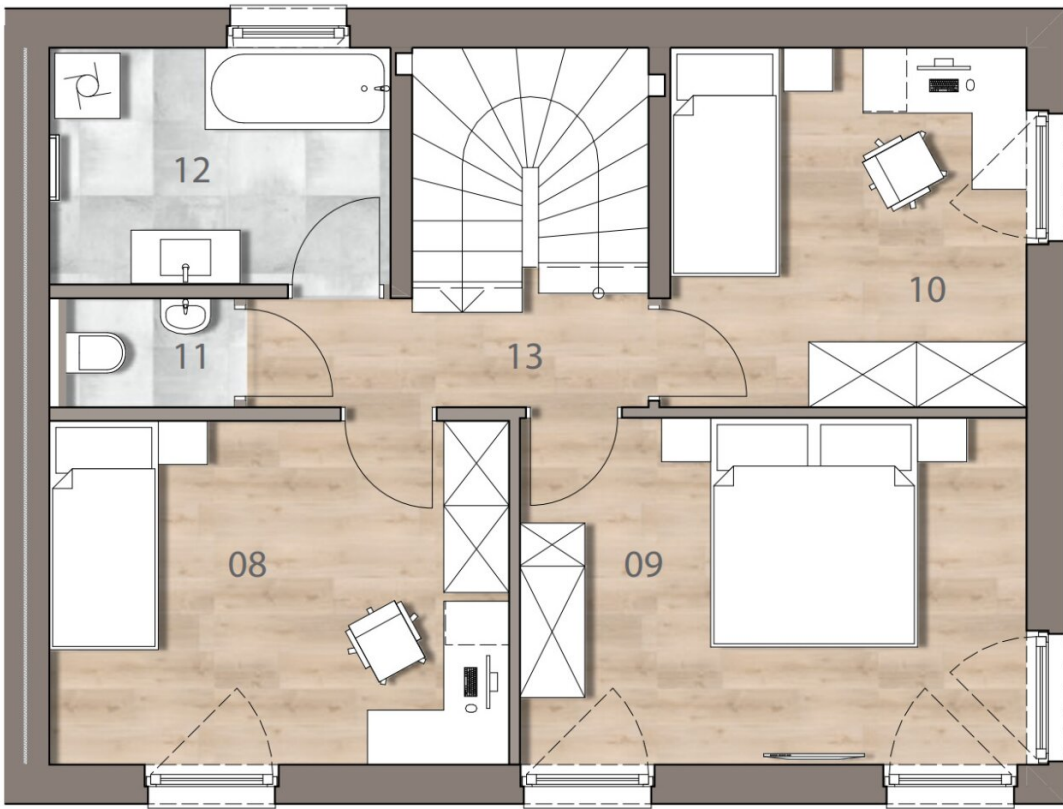
Erdgeschoss

\*bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um  
Zirka-Angaben



Erdgeschoss (optional)

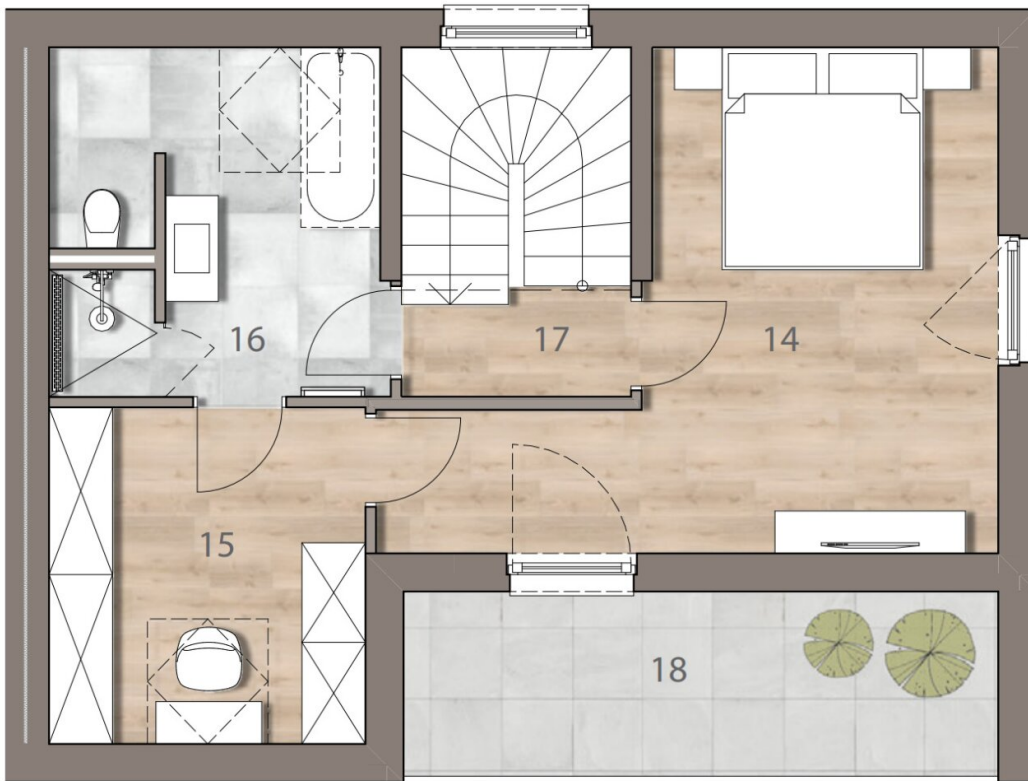




- \* 08. Zimmer 13.29m<sup>2</sup>
- 09. Zimmer 14.65m<sup>2</sup>
- 10. Zimmer 10.99m<sup>2</sup>
- 11. WC 1.55m<sup>2</sup>
- 12. Bad 6.65m<sup>2</sup>
- 13. Gang 3.86m<sup>2</sup>

\*bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um Zirka-Angaben

# Obergeschoss



- \*  
 14. Zimmer 19.28m<sup>2</sup>  
 15. Schrankraum 9.51m<sup>2</sup>  
 16. Bad / WC 9.69m<sup>2</sup>  
 17. Gang 2.41m<sup>2</sup>  
 18. Dachterrasse 10.12m<sup>2</sup>

\*bei den m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> bis ~204m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, Garten + 2 Terrassen; 647.000,-- Euro

**Haus 1b:** 7 Zimmer, WFL: ca. 147,5 m<sup>2</sup>, Garten + 2 Terrassen; 657.000,-- Euro

**Haus 2a:** 7 Zimmer, WFL: ca. 204,5 m<sup>2</sup>, Garten + 2 Terrassen; 767.000,-- Euro

**Haus 2b:** 7 Zimmer, WFL: ca. 134,6 m<sup>2</sup>, 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](http://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 1b:**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 147,50 m<sup>2</sup>** 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

**Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **657.000,-- 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](http://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