

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



**Objektnummer: 14555**

**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>	204,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	360,00 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> 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	767.000,00 €
<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

- 01\_000 m² 12,50 m²
- 02\_000 m² 8,50 m²
- 03\_000 m² 8,50 m²
- 04\_000 m² 8,50 m²
- 05\_000 m² 12,50 m²
- 06\_000 m² 8,50 m²
- 07\_000 m² 12,50 m²



Erdgeschoss (optional)



Obergeschoss

08, 21: ca. 20,7 m<sup>2</sup>  
 09, 21: ca. 19,2 m<sup>2</sup>  
 10, 21: ca. 14,9 m<sup>2</sup>  
 11, 19: ca. 5,2 m<sup>2</sup>  
 12, 82: ca. 6,6 m<sup>2</sup>  
 13, 19: ca. 1,8 m<sup>2</sup>  
 14, 48: ca. 1,5 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss

15, 21: ca. 23,8 m<sup>2</sup>  
 16, 59: ca. 9,5 m<sup>2</sup>  
 17, 82: ca. 10,4 m<sup>2</sup>  
 18, 19: ca. 2,3 m<sup>2</sup>  
 19, 74: ca. 8,1 m<sup>2</sup>  
 20, 74: ca. 8,1 m<sup>2</sup>



Erdgeschoss

- 01\_WK: ca. 41,1 m<sup>2</sup>
- 02\_ZI: ca. 14 m<sup>2</sup>
- 03\_VR: ca. 9,3 m<sup>2</sup>
- 04\_TR: ca. 2,4 m<sup>2</sup>
- 05\_BZ: ca. 3,5 m<sup>2</sup>
- 06\_AR: ca. 3 m<sup>2</sup>
- 07\_TER: ca. 16,4 m<sup>2</sup>



Erdgeschoss (optional)



- 08\_ZI: ca. 20,7 m<sup>2</sup>
- 09\_ZI: ca. 19,2 m<sup>2</sup>
- 10\_ZI: ca. 14,9 m<sup>2</sup>
- 11\_WC: ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- 12\_BZ: ca. 6,6 m<sup>2</sup>
- 13\_VR: ca. 5,8 m<sup>2</sup>
- 14\_AR: ca. 1,5 m<sup>2</sup>

## Obergeschoss





## 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 2a:**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 204,5 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
- Abstellraum

#### **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 **767.000,-- 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