

## Altbestand zur Sanierung mit traumhaftem Garten



**Objektnummer: 960/68434**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1938
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	494,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 250,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,35
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26246  
H +43 664 88114529







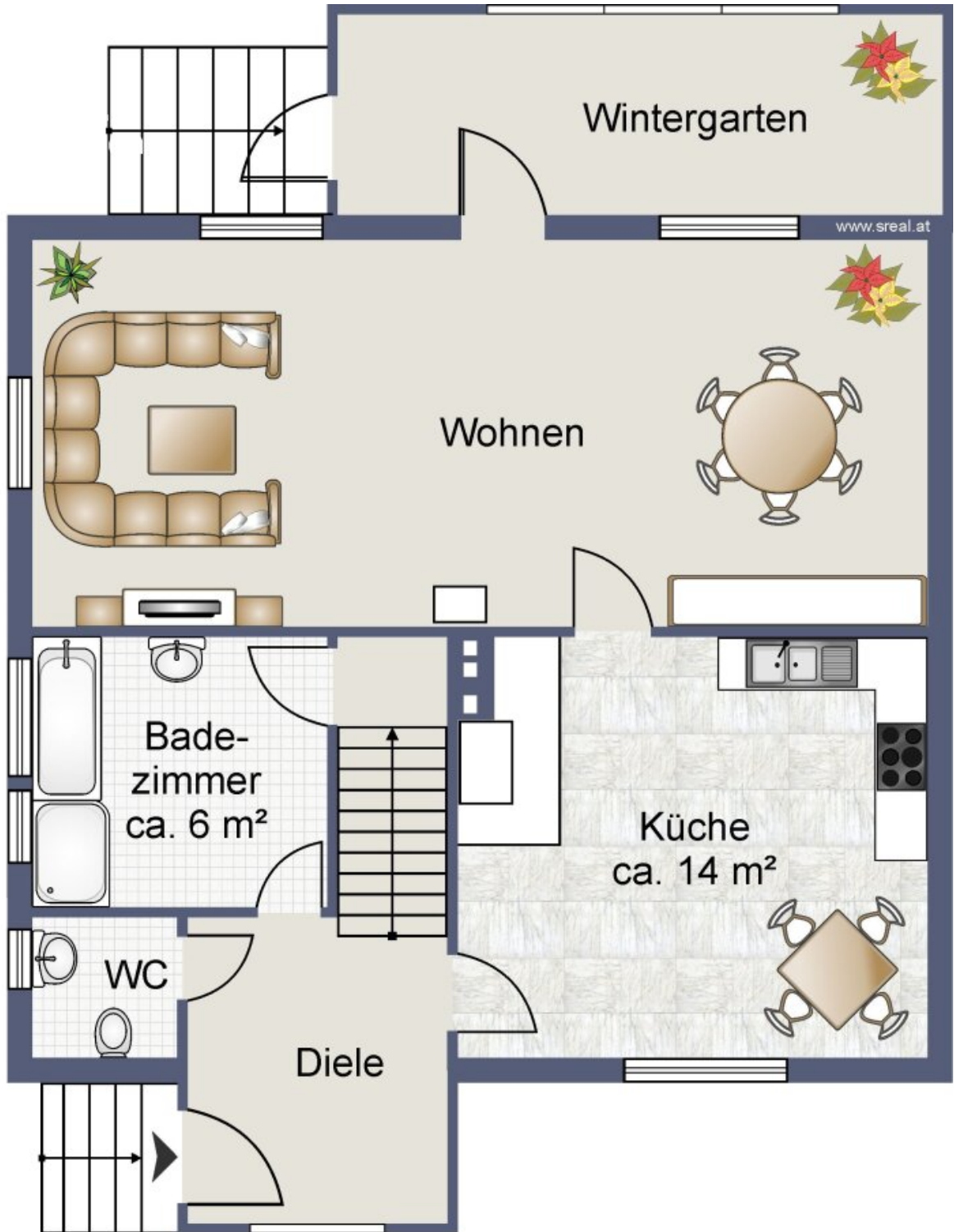




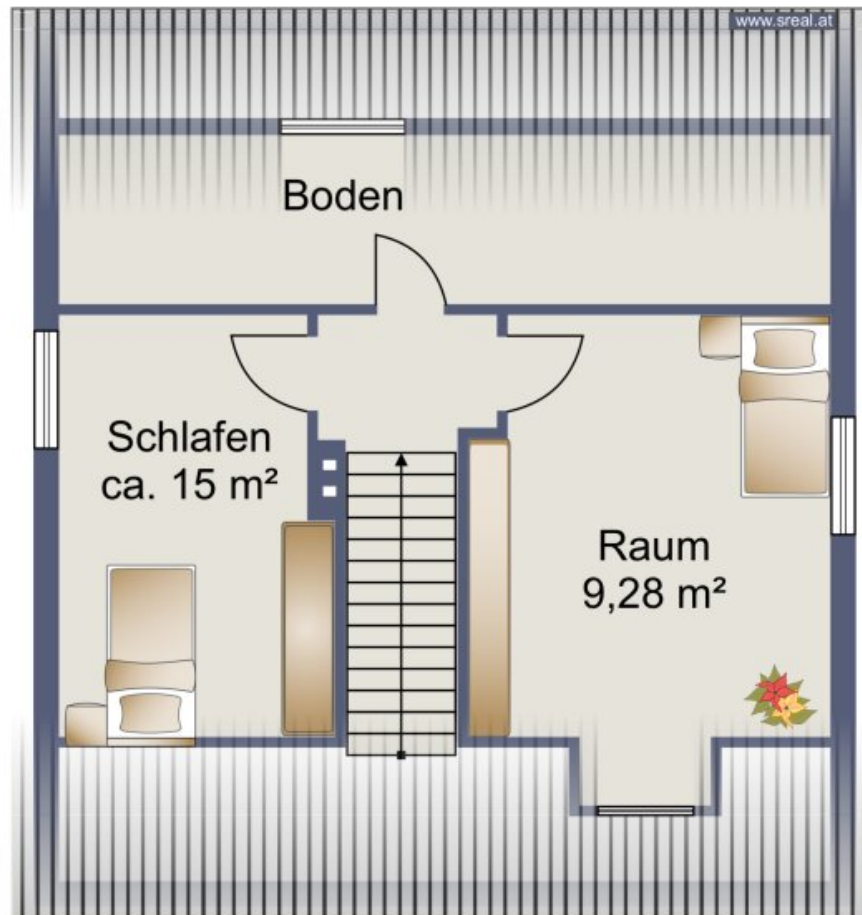






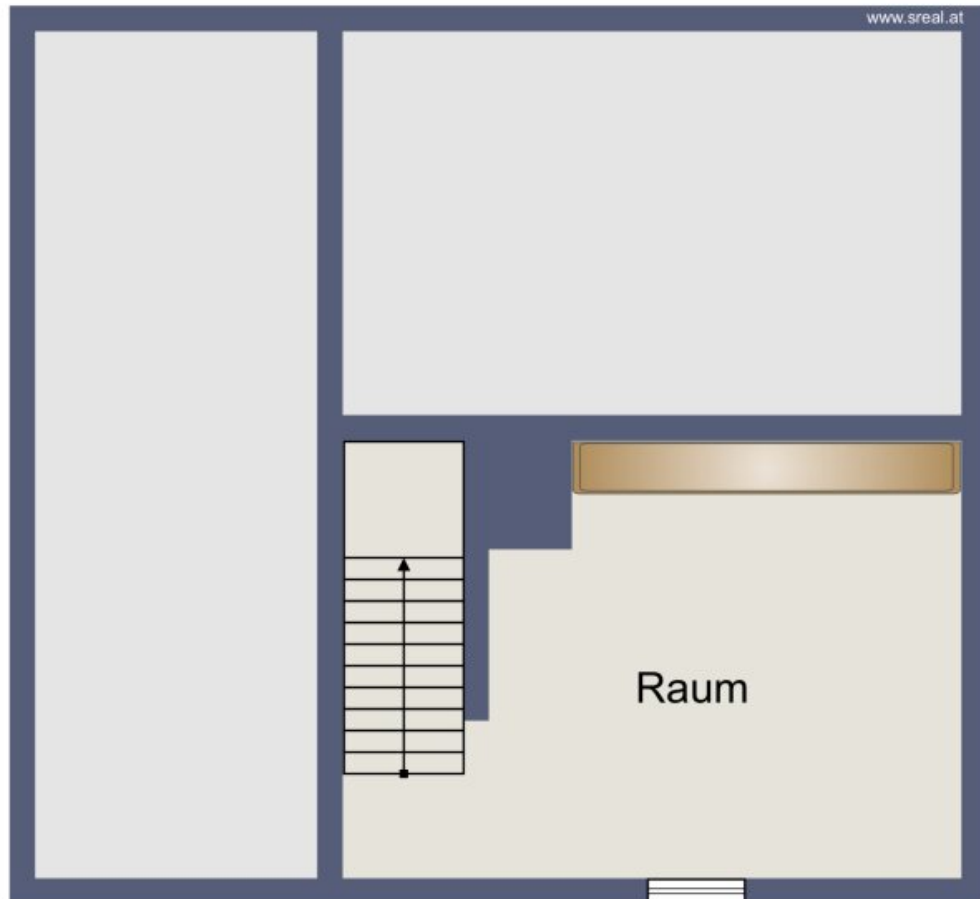


Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss





Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Lage, Lage, Lage sind wohl die Parameter, welche Grundstücke wie jenes am besten beschreiben, denn Grundstücke wie dieses mit einer Fläche von ca. 607 m<sup>2</sup> sind sehr rar geworden, in dieser Lage und Konfiguration kaum mehr am Markt zu finden.

Dieses charmante Anwesen zeichnet sich nicht nur durch seine ideale Lage aus, sondern bietet auch einen Altbestand, der Raum für kreative Gestaltung und individuelle Entwicklung bietet.

Das großzügige Grundstück bietet genügend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und eröffnet Potenziale für den Bau eines individuellen Traumhauses. Die vorhandene Altstruktur auf dem Grundstück bietet die Möglichkeit zur Renovierung und Modernisierung, um einen einzigartigen Charme zu bewahren, oder als Ausgangspunkt für einen Neubau zu dienen.

### LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Liegenschaft befindet sich an einer TOP-ADRESSE mit Nahanbindung nach Wien (nördlicher Speckgürtel). Stockerau mit ca. 17.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Weinviertel. Direkt an der A 22 mit dem PKW erreichen Sie Wien in ca. 20 Minuten, ebenso mittels der S-Bahn oder Regionalzügen (1/2 Stunden Takt).

Das Augebiet befindet sich nur ca. 0,5 km entfernt und lädt zum Spazieren oder Radfahren ein!

Die Stadt Stockerau bietet viele Einkaufsmöglichkeiten und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Kindergärten, Volksschulen, Hauptschulen, Gymnasium und eine Handelsschule sind nur einen Sprung entfernt.

### INVESTIEREN SIE in LEBENSQUALITÄT mit nachhaltiger WERTSTEIGERUNG

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3060873?accessKey=6698>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Infrastruktur / Entfernungen





**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.500m  
Universität <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.