

Exklusive Anlageimmobilie in absoluter Ruhelage - Das Koloman!



Objektnummer: 78702

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schlüsselgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,37 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien







Das Koloman
Hauptstraße 8, Schlüsselgasse 8
2000 Stockerau



STIEGE 1

Hauptstraße 8

2.OG

TOP 1.33

3-ZIMMER

WOHNFÄCHE: 58,62 m²

LOGGIA: 10,58 m²

RAUMHÖHE: 250 cm

Unveränderte Plankopie.
Änderungen während der
Bauausführung infolge der
Behördenauflagen, haus-
technischer und konstruktiver
Maßnahmen vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern
nicht anders angegeben.
Türknoten sind Durchgangsflächen.
Höhenangaben beziehen sich auf
FKK.
Längen-, Höhen-, Flächenangaben
entsprechen den Ribbaummaßen.
Gartenflächen sind im wesentlichen eben.
Baubehälter Toleranzen sind zulässig.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung
von Einbaumöbeln verwendbar.
Naturmaße erforderlich!
Die Einrichtung ist illustrativ
dargestellt und wird nicht geliefert.
Böden und Wände/Elektro-,
Sanitär- und sonstige Ausstattung
laut gültiger
Ausstattungsbeschreibung.
Duschwannen sind optional (auf
Sonderauftrag).

Maßstab: 1:50

Datum: 14.03.2023

MJM
ARCHITECTEN
AUSER & PARTNER www.mjm.at



-TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Floerverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
-TVL	TV-LV - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehkipp-Fenster	GF	Gehfügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehflügel
LV	Leerverrohrung	BRU	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigarapenethöhe	GS	Geschirrspüler	Pot.	Polene	K	Kühlschrank

Objektbeschreibung

Spitzenrenditen in Stockerau, aufstrebende Lage im Norden Wiens

Entdecken Sie eine exklusive Investmentmöglichkeit im Herzen von Stockerau, einer aufstrebenden Gegend nördlich von Wien. Mit Anlegerpreisen und einer hohen Nachfrage nach Mietwohnungen ist dies Ihre Chance, von einer erstklassigen Lage und spitzen Renditen zu profitieren.

Auf einer idyllischen Liegenschaft in absoluter Ruhelage entsteht eine exklusive Wohnhausanlage mit ansprechenden Wohneinheiten, verteilt auf drei stilvoll gestaltete Gebäude. Die Vielfalt der Wohnungen reicht von gemütlichen 2-Zimmer-Einheiten bis hin zu großzügigen 5-Zimmer-Residenzen.

Das Investmentprojekt:

- **86 Eigentums- und Vorsorgewohnungen**
- **2 – 4,5 Zimmerwohnungen**
- **43 – 120 m² Wohnfläche**
- **Großzügige Freiflächen zu jeder Wohneinheit**
- **Tiefgaragenstellplätze**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume**
- **Einlagerungsraum für jede Wohnung**
- **Kinderspielplatz**
- **Energieausweis gültig bis 08.09.2032**

- **HWB: 21,9 kWh/m²a; Klasse B**
- **fGEE: 0,71; Klasse A**

Hohe Nachfrage und erstklassige Ausstattung

Das gesamte Projekt wurde barrierefrei konzipiert, um höchsten Komfort für alle Bewohner zu gewährleisten. Mit modernem Design und hochwertiger Ausstattung bietet diese Anlage alles, was zeitgemäßes Wohnen ausmacht.

Ein besonderes Highlight sind die geringen Energiekosten dank eines CO₂-optimierten Energie- und Gebäudekonzepts mit Bauteilaktivierung, Photovoltaik und Luftwärmepumpe. Dies bedeutet nicht nur modernes, sondern auch nachhaltiges Wohnen.

Ausstattungshighlights:

- **Fußbodenheizung: Luftwärmepumpe/Fernwärme**
- **Photovoltaik-Anlage**
- **Eicheparkettböden in den Wohnräumen**
- **Feinsteinzeug in den Nassräumen**
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**
- **Sonnenschutz bei allen Fenstern in Form von Außenrollläden oder Außenraffstores**
- **Sicherheitseingangstüren**

- **Hochwertige Marken-Sanitärausstattung wie Laufen Pro und Grohe**

Attraktive Lage

Die Wohnhausanlage liegt direkt an der Hauptstraße und dennoch versteckt in einem wunderschön angelegten Innenhof, der an keiner Seite direkt einer Straße zugewandt ist. Die erstklassige Lage im Stadtzentrum von Stockerau kombiniert urbanen Lebensstil mit einer entspannten Atmosphäre.

Verkehrsanbindung:

- **Ca. 25 Minuten mit dem Auto vom Wiener Stadtzentrum entfernt**
- **Ca. 40 Minuten Fahrzeit nach Wien mit den öffentlichen Verkehrsmitteln**
- **Buslinien 829 und 830**
- **Der Bahnhof Stockerau befindet sich nur 5 Gehminuten vom Projekt entfernt**

Investieren Sie jetzt in eine Wohnhausanlage, die durch hohe Qualität, moderne Ausstattung und eine erstklassige Lage überzeugt. Profitieren Sie von der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen und sichern Sie sich eine lukrative Rendite in einer der aufstrebendsten Gegenden nördlich von Wien.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 207.000,- bis EUR 673.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,00 bis EUR 14,25 netto/m²

3% Kundenprovision

Fertigstellung: bereits erfolgt

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <8.250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <750m

Schule <500m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.250m

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.