

Das Koloman: Ihr Rückzugsort in der Stadt



Objektnummer: 78497

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: | 44,77 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 1,71 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 26,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73 |
| Kaufpreis: | 256.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

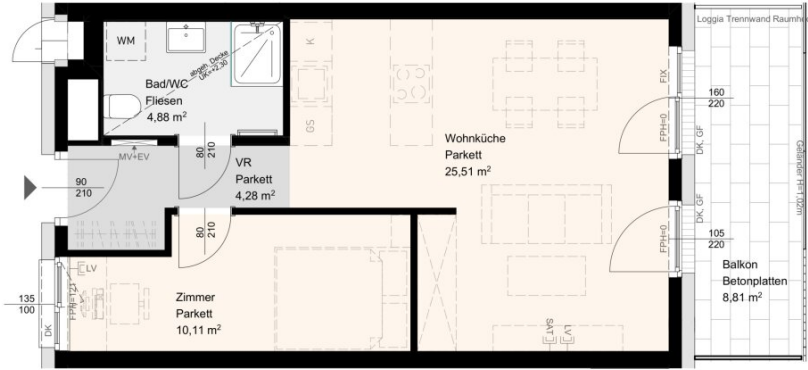
Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich

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 1.25

2-ZIMMER

WOHNFÄCHE: 44,77 m²

BALKON: 8,81 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 Durchgangslösungen.
Höhenangaben beziehen sich auf
FKK.
Längen-, Höhen-, Flächenangaben
entsprechen den Ribbaumaßen.
Gartenflächen sind im wesentlichen eben.
Baubehördliche 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 sind Wandbeläge, Elektro-,
Sanitär- und sonstige Ausstattung
laut gültiger
Ausstattungsbeschreibung.
Duschwannen sind optional (auf
Schriftbeauftragte).

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 | Stehfügel |
| LV | Leerverrohrung | BRU | Brüstung | EV | Elektroverteilerkasten | Gel. | Geländer | OL | Oberlicht | WM | Waschmaschine |
| | Entwässerungsrinne | DSP | Deckensprung | FPH | Fertigarparapöhe | GS | Geschirrspüler | Pot. | Polene | K | Kühlschrank |

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen Stockeraus!

Auf einer wunderschönen Liegenschaft in absoluter Ruhelage befindet sich eine exklusive Wohnhausanlage mit ansprechenden Wohneinheiten, verteilt auf drei stilvoll gestaltete Gebäude. Die Wohnungen bieten eine Vielfalt an Größen, von gemütlichen 2-Zimmer-Einheiten bis hin zu großzügigen 4,5-Zimmer-Residenzen.

Genießen Sie den Luxus von Freiraum und Individualität! Jede Wohnung wurde durchdacht gestaltet und verfügt über eine großzügige Freifläche wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten – der ideale Ort, um frische Luft zu schnappen und den Alltag hinter sich zu lassen. Lehnen Sie sich zurück und lassen Sie die Seele baumeln, während Sie den Ausblick auf die Umgebung genießen.

Fertigstellung: bereits erfolgt

Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.

Das Projekt

- 86 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 2 – 4,5 Zimmerwohnungen
- 43 – 120 m² Wohnfläche
- Großzügige Freifläche 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

Die Ausstattung

Das gesamte Projekt wurde barrierefrei konzipiert, um höchsten Komfort für alle Bewohner zu gewährleisten. Modernes Design und hochwertige Ausstattung sind selbstverständlich und unterstreichen den zeitgemäßen Charakter dieser Wohnanlage.

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

- Heizungsart: Fußbodenheizung bzw. Bauteilaktivierung: 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

Tiefgarage - Parkplätze

Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in der Tiefgarage zugeteilt, der zusätzlich um EUR 25.000, - zu erwerben ist.

Die Lage

Direkt an der Hauptstraße, aber dennoch versteckt! Die gesamte Anlage befindet sich in einem wunderschön angelegten Innenhof und ist an keiner Seite direkt einer Straße zugewandt.

Die erstklassige Lage im Stadtzentrum von Stockerau und die idyllischen hofseitigen Freiflächen schaffen eine perfekte Symbiose aus urbanem Lebensstil und entspannter Atmosphäre. Genießen Sie Komfort und Ruhe in einer Umgebung, die alles bietet, was das Herz begehrt. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind in unmittelbarer Nähe zu finden – von Lebensmittelgeschäften über kleinere Einkaufszentren bis hin zu Schulen und Freizeiteinrichtungen.

- 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

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.