

## Urbaner Luxus trifft auf entspannte Atmosphäre



**Objektnummer: 78499**

**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:	45,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,67 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	256.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



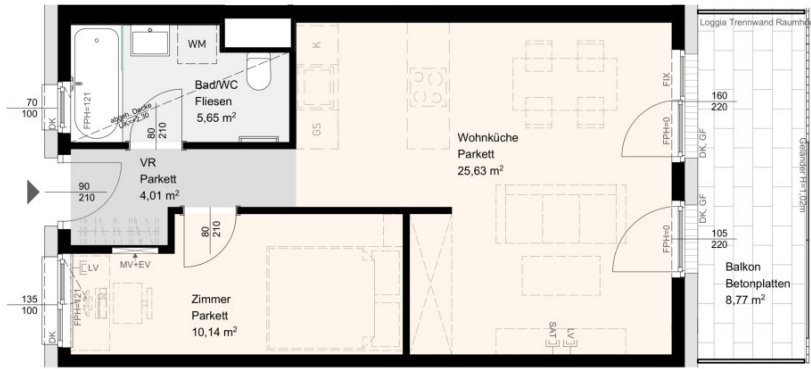
**Julie Wittrich**

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





© SQUARE B EHL



**Das Koloman**  
Hauptstraße 8, Schlüsselgasse 8  
2000 Stockerau



STIEGE 1

Hauptstraße 8

**2.OG**

**TOP 1.27**

**2-ZIMMER**

WOHNFÄCHE: 45,43 m²

BALKON: 8,77 m²

RAUMHÖHE: 250 cm

Unveränderte Parkette:  
Änderungen während der  
Bausauführung 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 Rißmaßen.  
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 Wandflügel, Elektro-,  
Sanitär- und sonstige Ausstattung  
laut gültiger  
Ausstattungsbeschreibung.  
Duschwannen sind optional (auf  
Schriftbauwunsch).

Maßstab: 1:50



Datum: 14.03.2023

**MJM**

ARCHITECTEN  
AUSER & PARTNER www.mjm.at



2,00	1,00	0,50
1,00	0,50	0,25
0,50	0,25	0,125
0,25	0,125	0,0625

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



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a; 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 CO<sub>2</sub>-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.