

## Traumhafte 4 Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit Balkon in absoluter Ruhelage



**Objektnummer: 960/69499**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,49 €
<b>USt.:</b>	22,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)





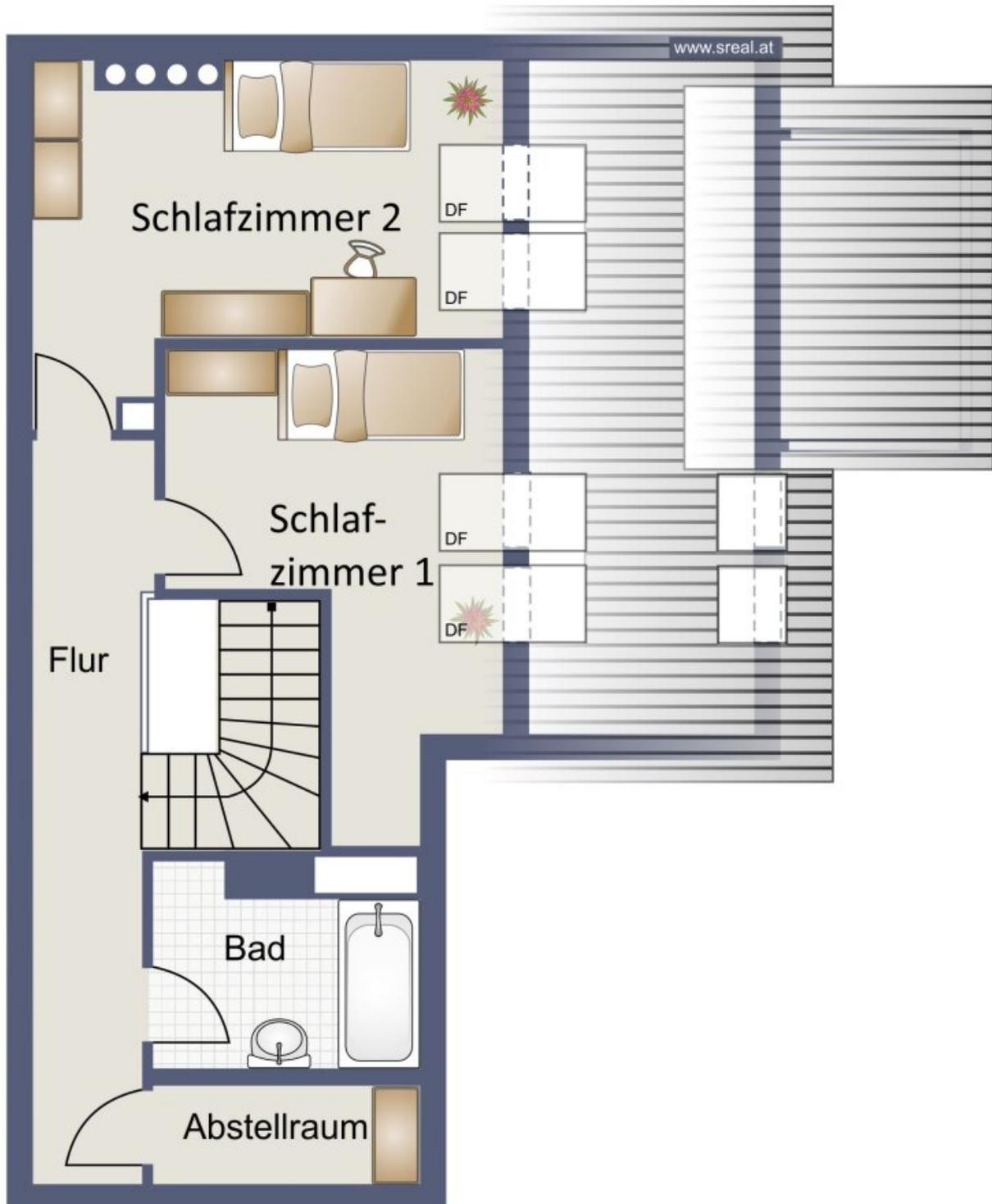








Planskizze 1. DG



Planskizze 2. DG

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine lichtdurchflutete 4 Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette, mit großem Balkon, in absoluter Ruhelage.

Die im Jahr 2001 errichtete Wohneinheit weist eine Nutzfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> auf und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die sehr ruhige Lage gepaart mit der unmittelbaren Nähe zum Zentrum von Stockerau verspricht eine hohe Lebensqualität.

2023 wurden alle Fenster erneuert und sind mit elektrisch integrierten Rolläden ausgestattet.

Eines der vielen Highlights der Wohnung ist der nordseitig gelegene ca. 6 m<sup>2</sup> große Balkon, in der sie nach getaner Arbeit, so richtig erholen und entspannen können.

Die 1. Wohnebene gliedert sich in:

- einen Eingangsbereich mit Garderobe
- ein Schlafzimmer
- ein helles, modernes Wohnzimmer mit Esstisch
- eine offene Wohnküche mit Elektrogeräten
- einen Balkon (ca. 5,5 m<sup>2</sup>)
- ein Bad mit Dusche und WC

Das Obergeschoss gliedert sich in:

- einen großen lichtdurchfluteten Flur
- zwei Schlafzimmer

- ein Badezimmer mit Wanne und Toilette
  
- einen Abstellraum

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ein Autoabstellplatz ist natürlich auch im Kaufpreis inbegriffen.

### **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Die Wohnung befindet sich an einer TOP-ADRESSE mit Nahanbindung nach Wien (nördlicher Speckgürtel). Stockerau mit ihren 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 Spaziergehen oder Radfahren ein! Die Stadt Stockerau bietet viele Einkaufsmöglichkeiten und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Kindergärten, Volksschulen, Mittelschule, 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/3094525?accessKey=66b3>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.500m

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.