

**Für hohe Ansprüche – elegante Eigentumswohnungen mit  
Gärten, Terrassen und Balkone! Schlüsselfertig!**



Hausansicht Straßenseite

**Objektnummer: 18978**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

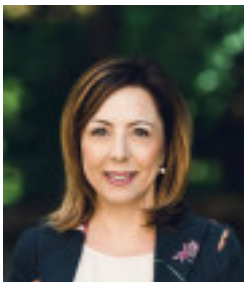
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	75,99 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	510.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

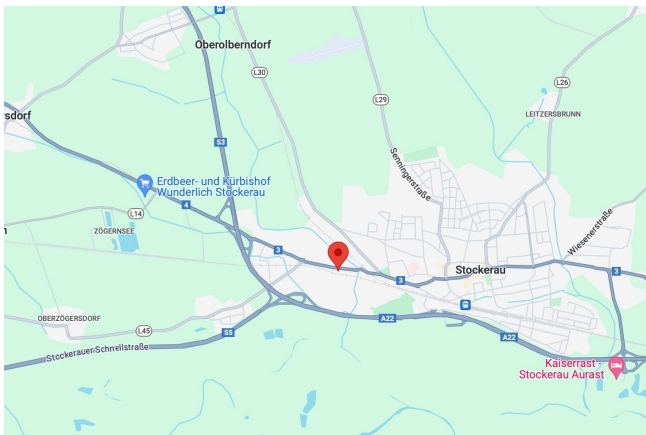
Betriebskosten ca. 2,00 € / NW + 10% USt. Instandhaltung ca. 0,30 € / NW

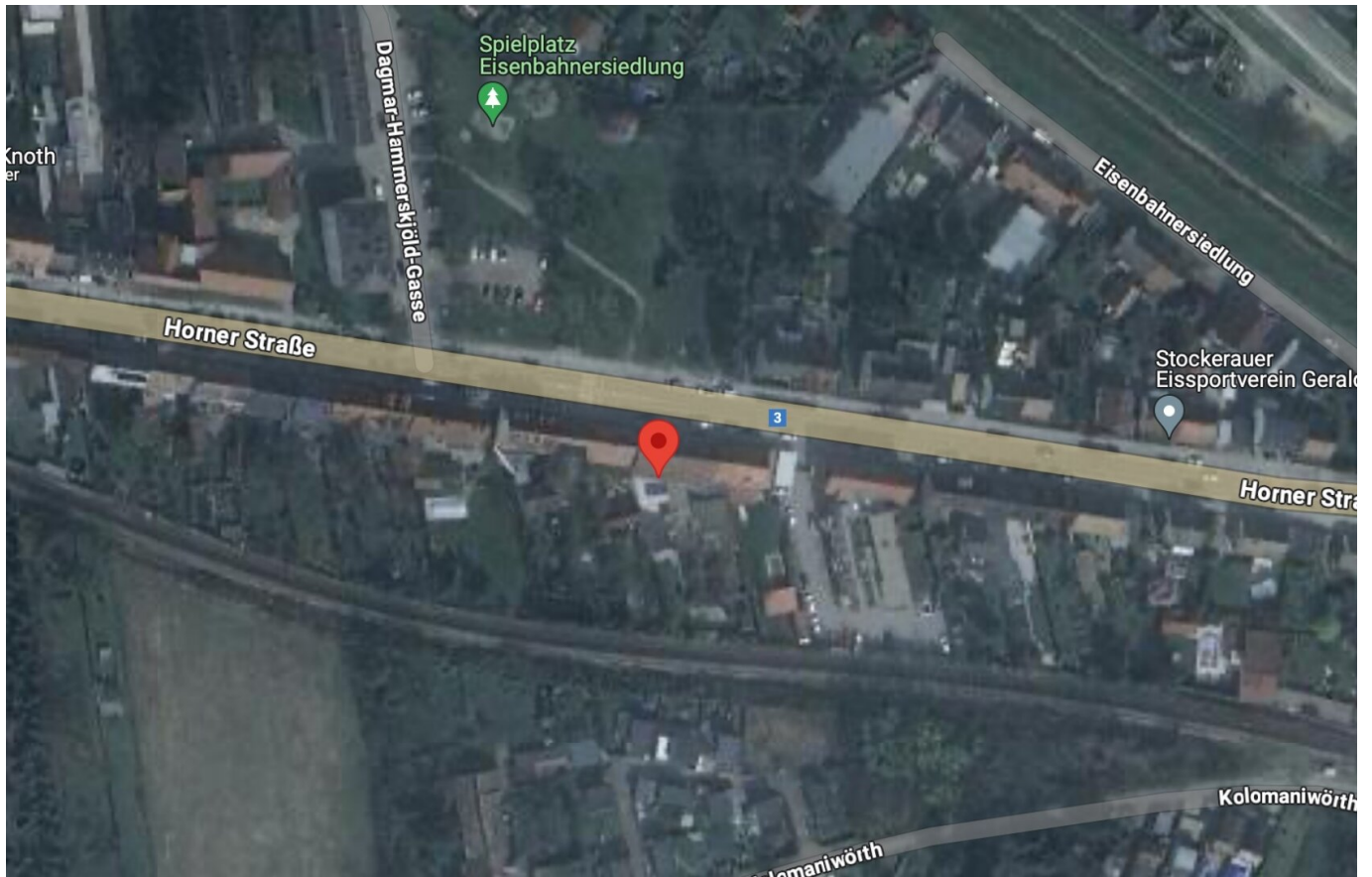
### Provisionsangabe:

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



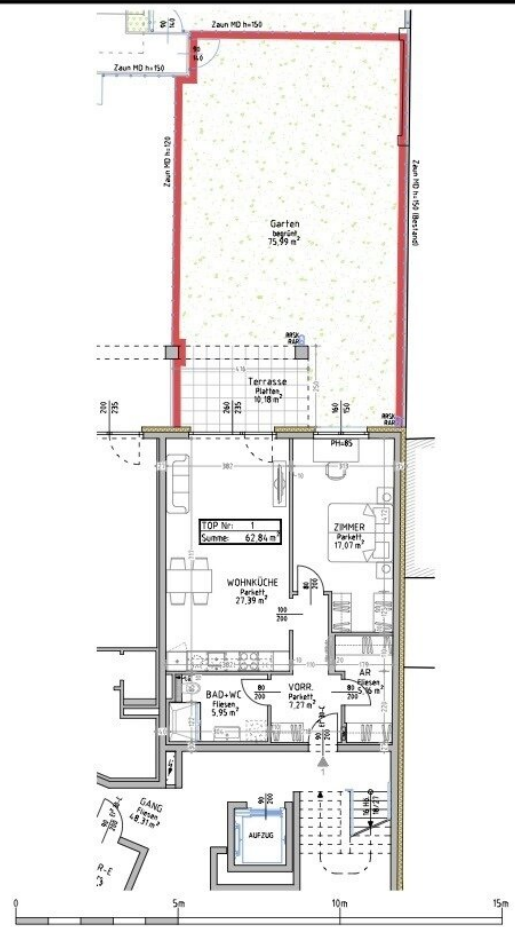
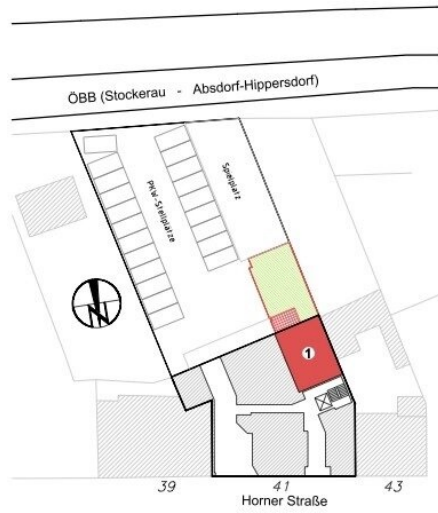




# 2000 Stockerau

## Top 1 ERDGESCHOSS

Wohnfläche: 62,84 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 10,18 m<sup>2</sup> / Garten: 75,99 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Provisionsfrei für den Käufer!

Exklusiv und architektonisch aufwendig wird diese dreigeschoßige Erstbezugs-Wohnhausanlage in Stockerau, Nähe Stockerauer Au in Grünruhelage, errichtet und bietet optimalen Lebensraum, sowie Erholung und Freizeitaktivitäten an.

Die Wohnhausanlage besteht aus 14 Eigentumswohnungen (Wohnnutzflächen zwischen 55,16 m<sup>2</sup> und 74,50 m<sup>2</sup>) mit Gärten und Terrassen (Gartenflächen von 51,16 m<sup>2</sup> bis 75,97 m<sup>2</sup>) oder mit großzügigen Balkonen (Balkonflächen von 4,91 m<sup>2</sup> bis 17,82 m<sup>2</sup>).

Das Bauprojekt wird voraussichtlich ab 1Q. 2026 bezugsfertig sein.

Jede geschmackvoll ausgestattete Wohnung verfügt im Innenbereich über einen großzügigen Vorraum, helle, freundliche Wohnräume, eine offen gehaltene Küche im Wohnzimmer (nur Anschlüsse vorhanden), ein Bad mit Dusche oder Wanne, einen Abstellraum und ein WC, separat oder im Bad integriert.

Geplant sind PKW-Stellplätze im Hofbereich im Freien.

Die Ziegelbauweise garantiert ein angenehmes Wohnklima und geringe Heizkosten.

Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem wunderschöne Parkettböden aus Eiche, elegante Fliesen im Vorzimmer und in den Nassräumen, moderne sanitäre Design-Anlagen, 3-fach Isolierglasfenster inkl. Rollläden, Internet-, Telefon-, TV- Anschlüsse und vieles mehr, wie z.B. auch einen Wasseranschluss im Garten und auf den Balkonen. Die schlüsselfertige Ausstattung entspricht dem heutigen, gehobenen Standard.

Die Beheizung (Fußbodenheizung) und Warmwasser-Aufbereitung erfolgt über die zentrale Luftwärmepumpe!

Im Erdgeschoß stehen die Kellerabteile, sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume zur Verfügung.

Die perfekte Bauweise und die darauf abgestimmte Ausstattung ermöglichen es, dass die Betriebskosten äußerst geringgehalten werden können.

Der Bauträger ist bekannt dafür, Wohnimmobilien zu errichten, die den hohen Ansprüchen seiner Kunden gerecht werden! Bereits erfolgreich vermittelte Projekte des Bauträgers RUDOLF Wohnbau GmbH.: Stetten – Rudolf Eisler-Straße; Langenzersdorf – Weisses Kreuz Straße; Korneuburg – Roseggerstraße/Jaro Schmied-Straße, Kreizensteinerstraße; Putzing am See; Wien – Handelskai, Kalmusweg, Am Hackenberg zwei Einfamilienhäuser.

Stockerau verfügt über alle infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Krankenhaus und vieles mehr. Die nahe gelegenen Donauauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Erholungs- und Ruhesuchende.

In wenigen Fahrminuten ist das Zentrum und der Bahnhof erreichbar, wodurch ausgezeichnete Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Hollabrunn, Krems, St. Pölten, Tulln und Wien selbstverständlich werden. Über den Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, St. Pölten, Tulln und Wien.

Die Wohnungen stehen in verschiedenen Größen und Ausrichtungen zur Verfügung. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Projektes, sowie die Flächenaufstellungen der einzelnen TOPs inkl. Kaufpreise werden als separates Dokument gesendet.

Alle Wohnungen können auch als Vorsorgewohnungen gekauft werden.

PKW-Abstellplätze im Hofbereich können für 12.000,00 EUR pro Abstellplatz erworben werden.

Im Zuge der Bauausführung können geringfügige Flächenänderungen (+/- 3%) entstehen, welche sich jedoch nicht auf die Verkaufspreise auswirken. Die Kosten für Aufschließung der Anschlüsse an Kanal, Strom und Wasser, sowie an hochwertige Telekommunikationsinfrastruktur sind im Kaufpreis enthalten.

Geschätzte Betriebskosten:

2,00 EUR pro Nutzwertanteil+ 10% USt. (laufende Betriebskosten pro Monat)

0,30 EUR pro Nutzwertanteil (Rückstellung für Instandhaltung pro Monat)

Provisionsfrei!

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren: Notariat Mag. Werner Kilian, Hauptplatz 6-7, 2100 Korneuburg: 1,5%

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch weitere Informationen zu!