

**WOHLFÜHLZONE: sonnige 3- Zimmerwohnung in GRÜN-
und TOPLAGE mit Balkon**



Objektnummer: 1640

Eine Immobilie von Immoberater IN KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Nutzfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	199.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Maria Mayer

Immoberater IN KG
Stockerauer Straße 181
2100 Korneuburg

T +43 699 110 20 343

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

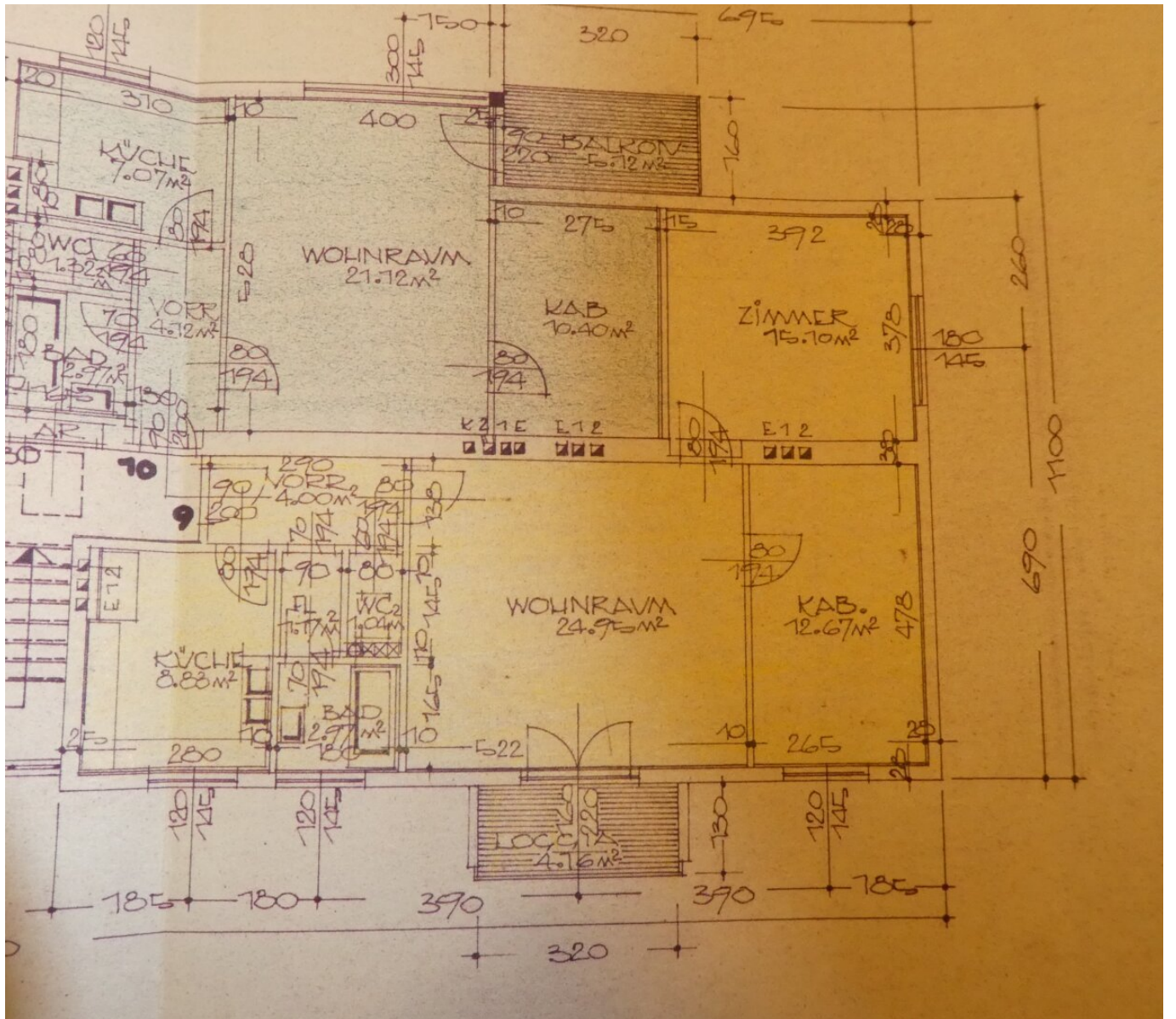












Objektbeschreibung

WOHLFÜHLZONE: sonnige 3- Zimmerwohnung in GRÜN- und TOPLAGE mit Balkon

In GRÜN- und TOPLAGE im obersten Geschoss in einem gepflegten Stadthaus befindet sich diese renovierungsbedürftige Eigentumswohnung im 2.Stock ohne Lift. Vom Balkon blicken sie in den großen begrünten Gemeinschaftsgarten, dieser bietet ausreichend Platz für Erholung.

Highlights der Eigentumswohnung:

- **Nutzfläche:** 74 m²
- **Balkon:** Mit Blick auf den großen, begrünten Gemeinschaftsgarten
- **Parkplatz:** Allgemeiner KFZ-Stellplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung

Raumaufteilung:

- Möblierte Küche (Kochfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug, Gefrierschrank, Kühlschrank)
- geräumiges Wohnzimmer mit Schwedenofen und Ausgang auf die westseitige Loggia
- 2 getrennt begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Waschbecken
- Separate Toilette
- Diele

Zusätzliche Informationen:

- **Heizung:** Gastherme mit Radiatoren
- **Energieausweis:** HWB 130,3 kWh
- **Kellerabteil**
- **Lage:** Topwohngegend in Stockerau, nahe dem Freizeitzentrum
- **Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in unmittelbarer Nähe
- **Verkehrsanbindung:** Bahnhof in ca. 20 Minuten zu Fuß erreichbar, gute Anbindung an die A22 und S-Bahn Richtung Wien

Stockerau verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung durch die A22 und die S- Bahn Richtung Wien Floridsdorf und Wien Praterstern. Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze Strebersdorf (A22) in 20 Minuten, die Uno-City 1220 Wien in 30 Minuten.

Stand der Instandhaltungsrücklage per 31.12.2023 beträgt 293.409,-

Die derzeitige Betriebskostenvorschreibung beträgt 230,88 und die Instandhaltungsrücklage: 79,39

KAUFPREIS: NUR 199.000,-

Für weitere Fragen erreichen Sie Frau Maria Mayer unter der Tel. 0699/11 02 03 43

Um ihre Anfragen bearbeiten zu können benötigen wir, ihren vollständigen Namen, ihre Wohnadresse, ihre Emailadresse und Telefonnummer, wir bitten um Übermittlung all dieser Daten per Mail, vielen Dank! Gerne übermitteln wir Ihnen anschließend die Unterlagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.