

# ENTZÜCKENDES EINFAMILIENHAUS MIT FERNSICHT UND POOL



**Objektnummer: 4524**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	197,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 231,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,41
<b>Kaufpreis:</b>	638.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

22.968,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Buchwieser**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 5 und 6  
1190 Wien

















rtimmo  
MAK. BUCHWIESER

© Oliver Pfeiler



rtimmo  
MAK. BUCHWIESER

© Oliver Pfeiler



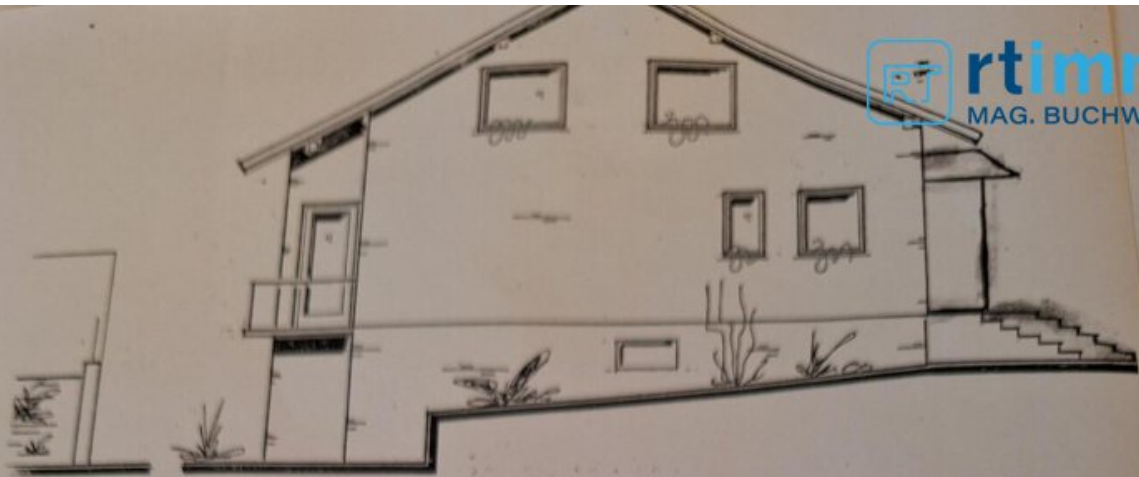
rtimmo  
MAK. BUCHWIESER

© Oliver Pfeiler

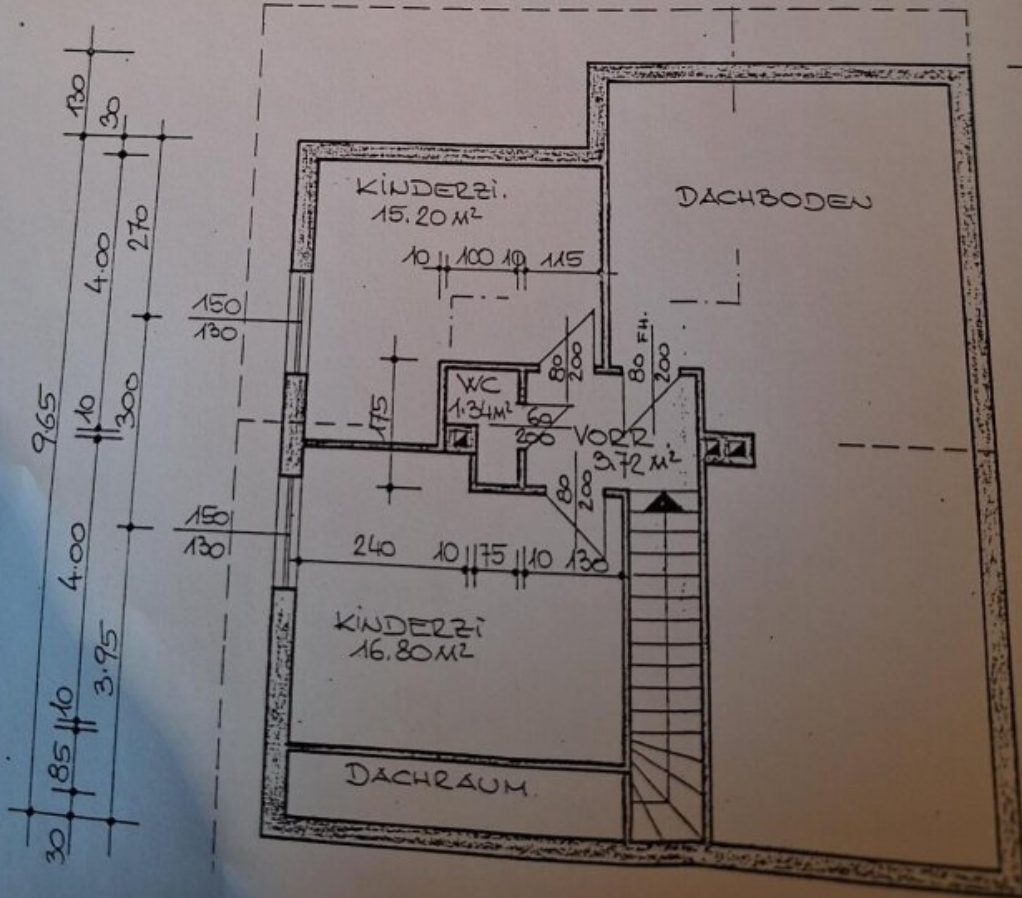
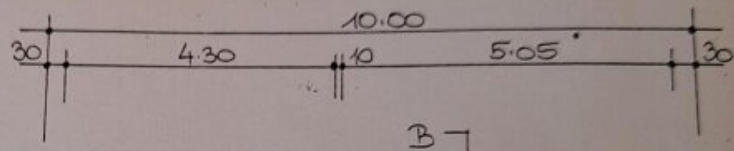








OST-ANSICHT

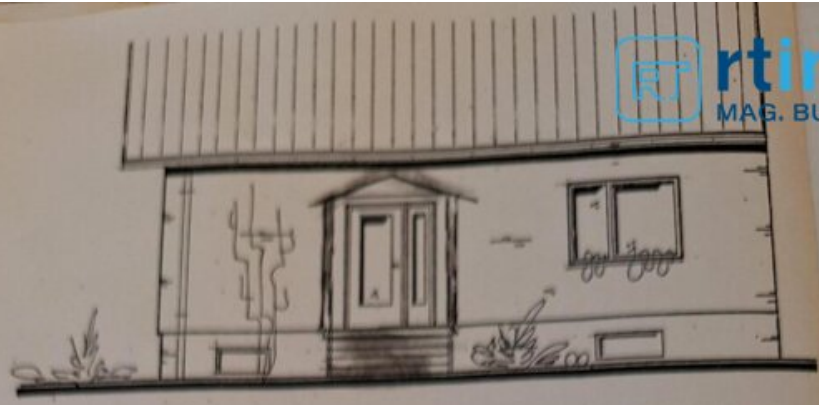


10 || 155 || 110

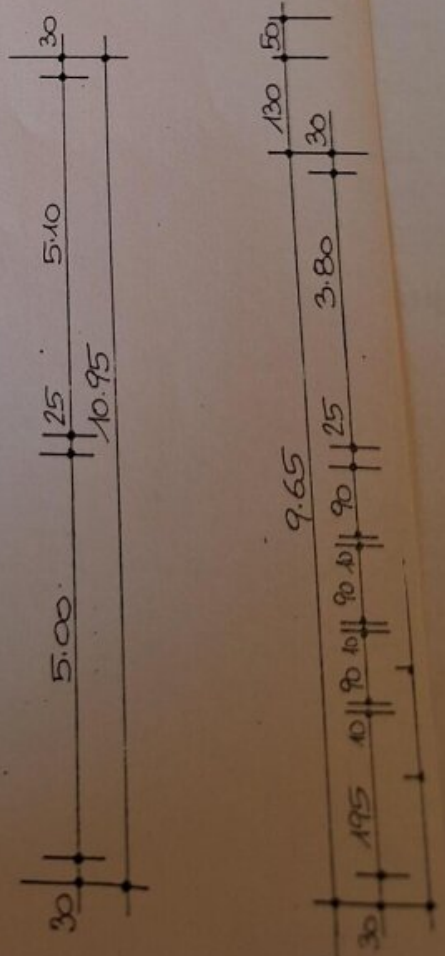
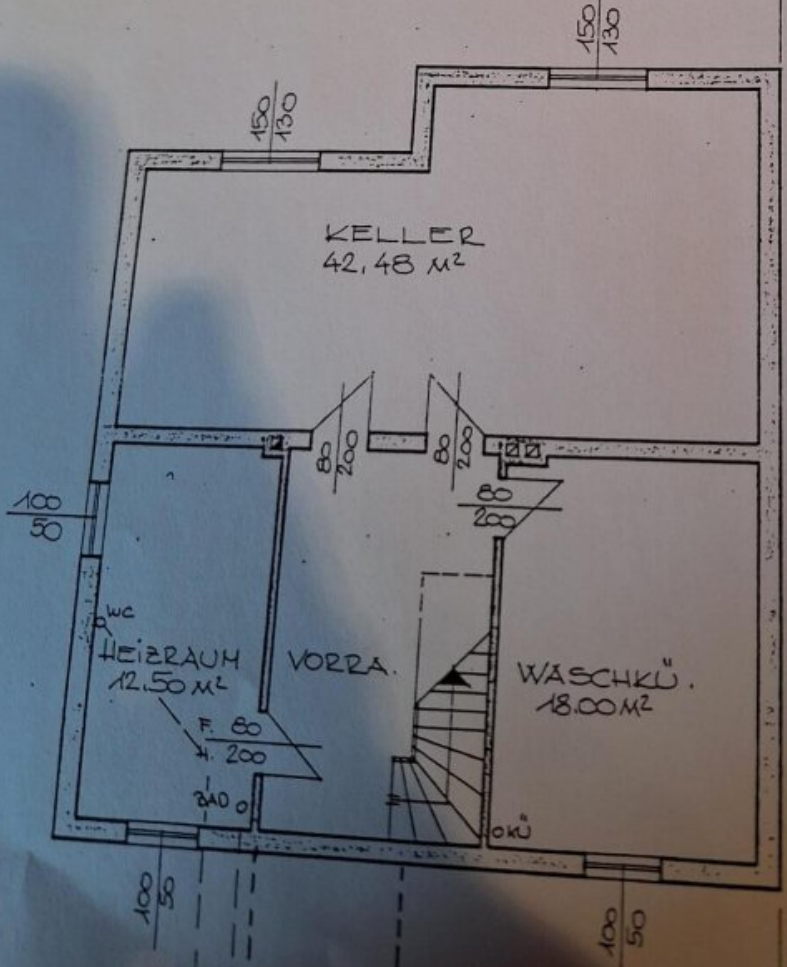
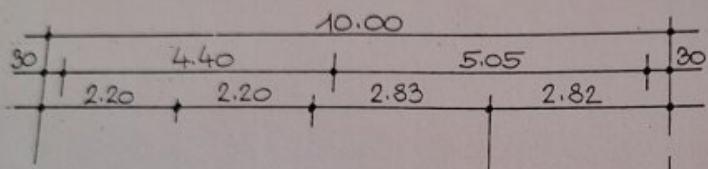
Kopie

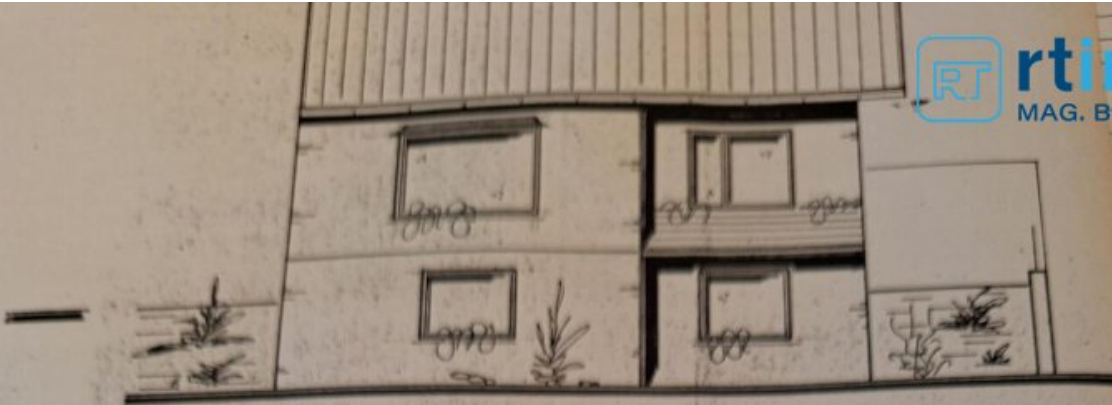
08.03.2008

fu

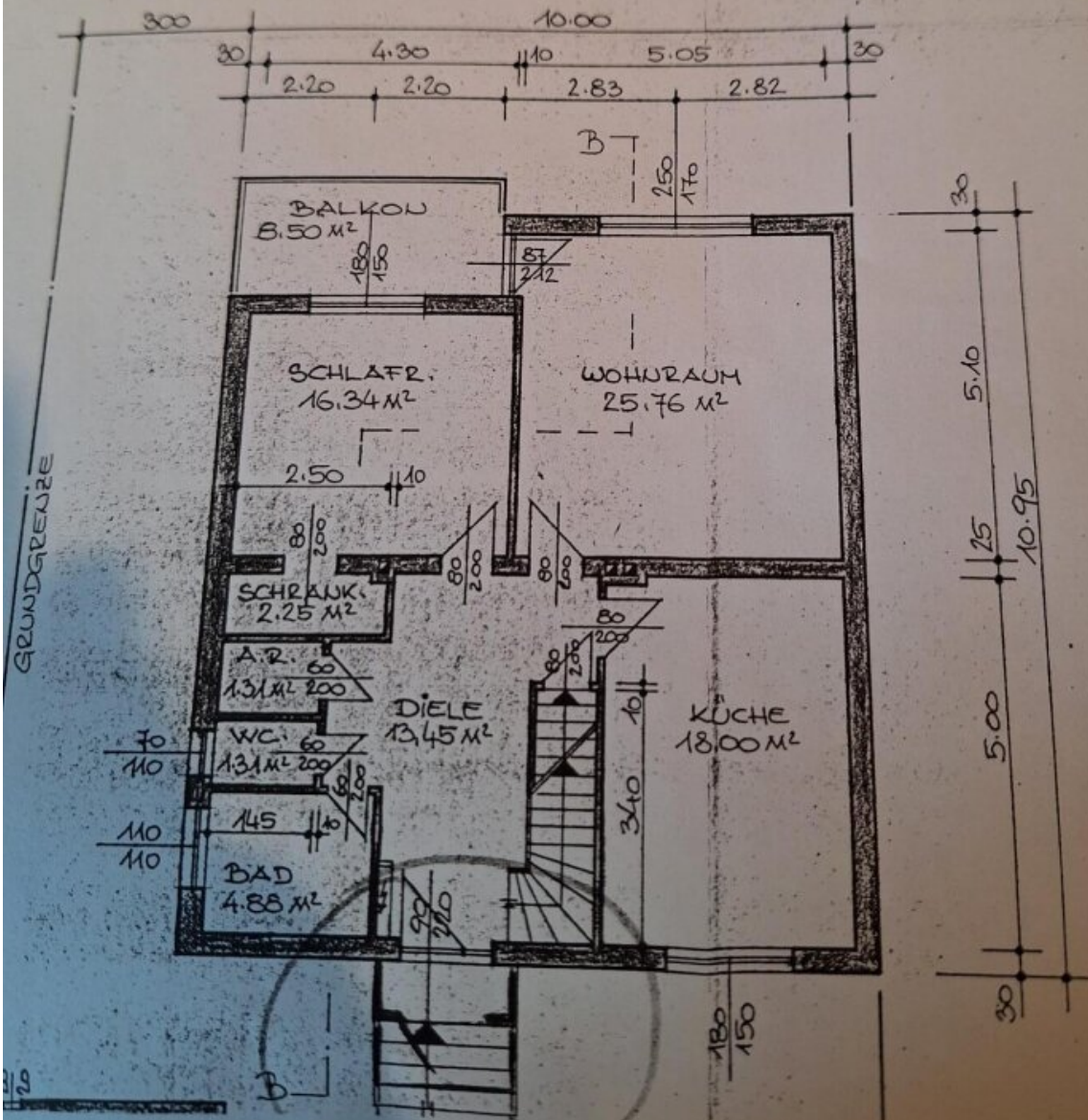


NORD-AUSICHT





SÜD-ANSICHT



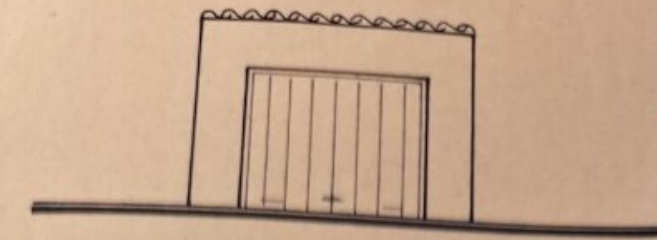


ÜBE  
GAR  
ED  
GRS  
KAT

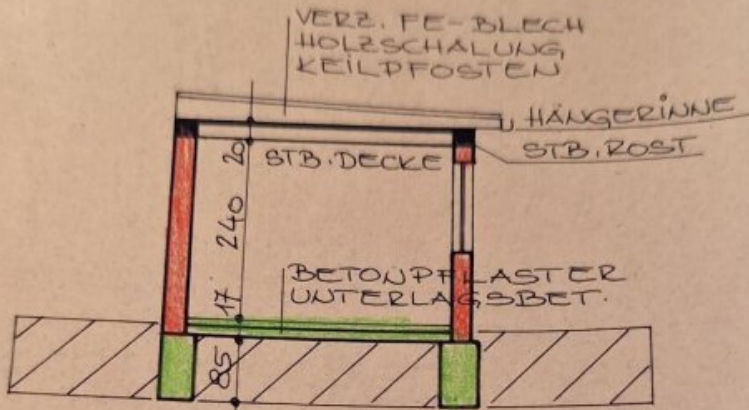
GRU  
SCH

BAU

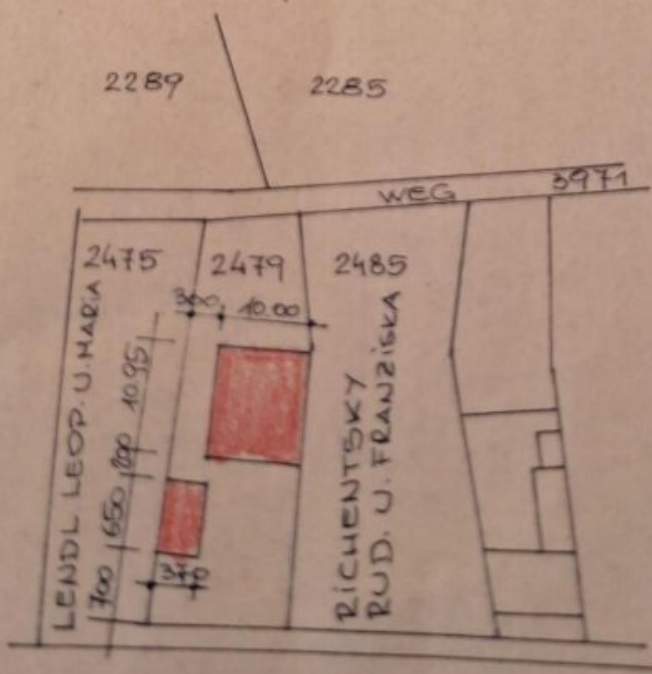
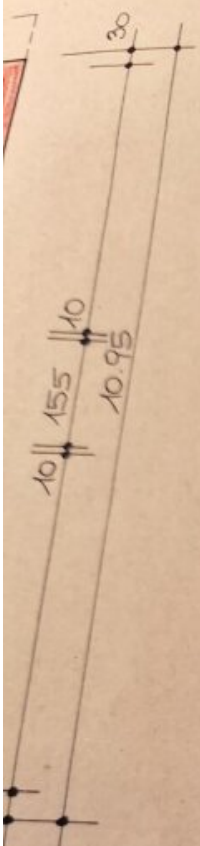
HR  
RI  
ED  
20



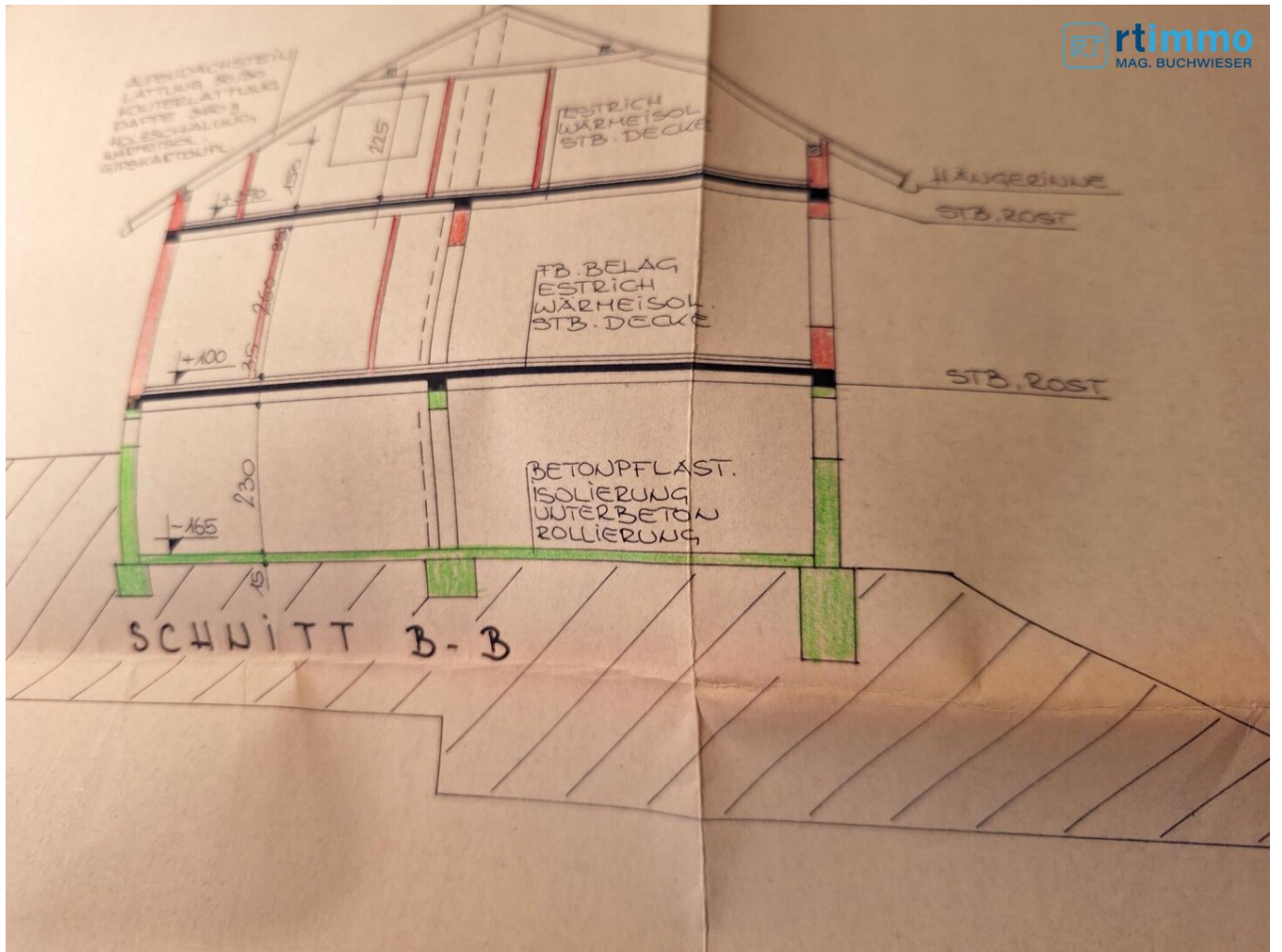
NORD-ANSICHT



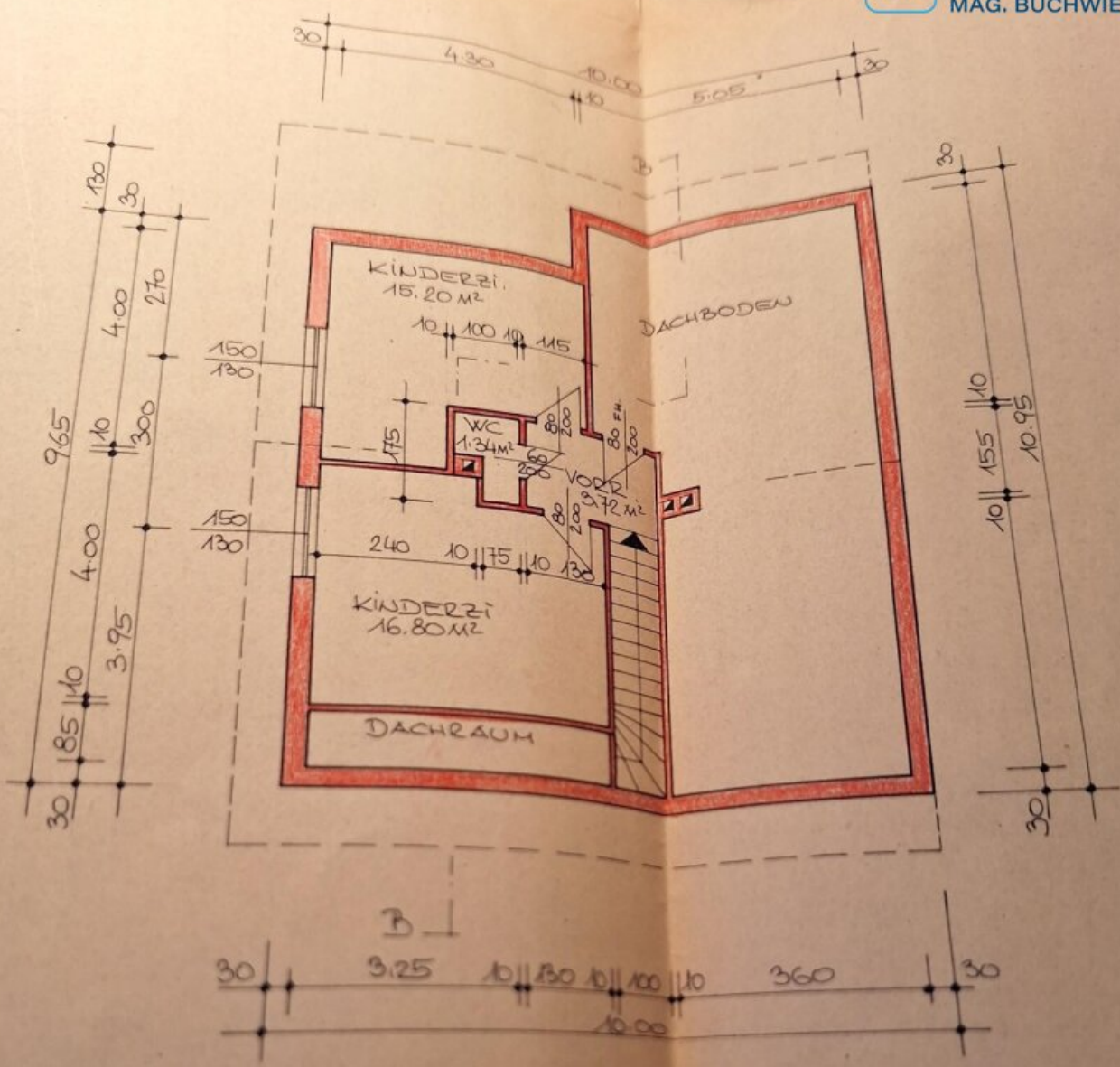
SCHNITT A-A



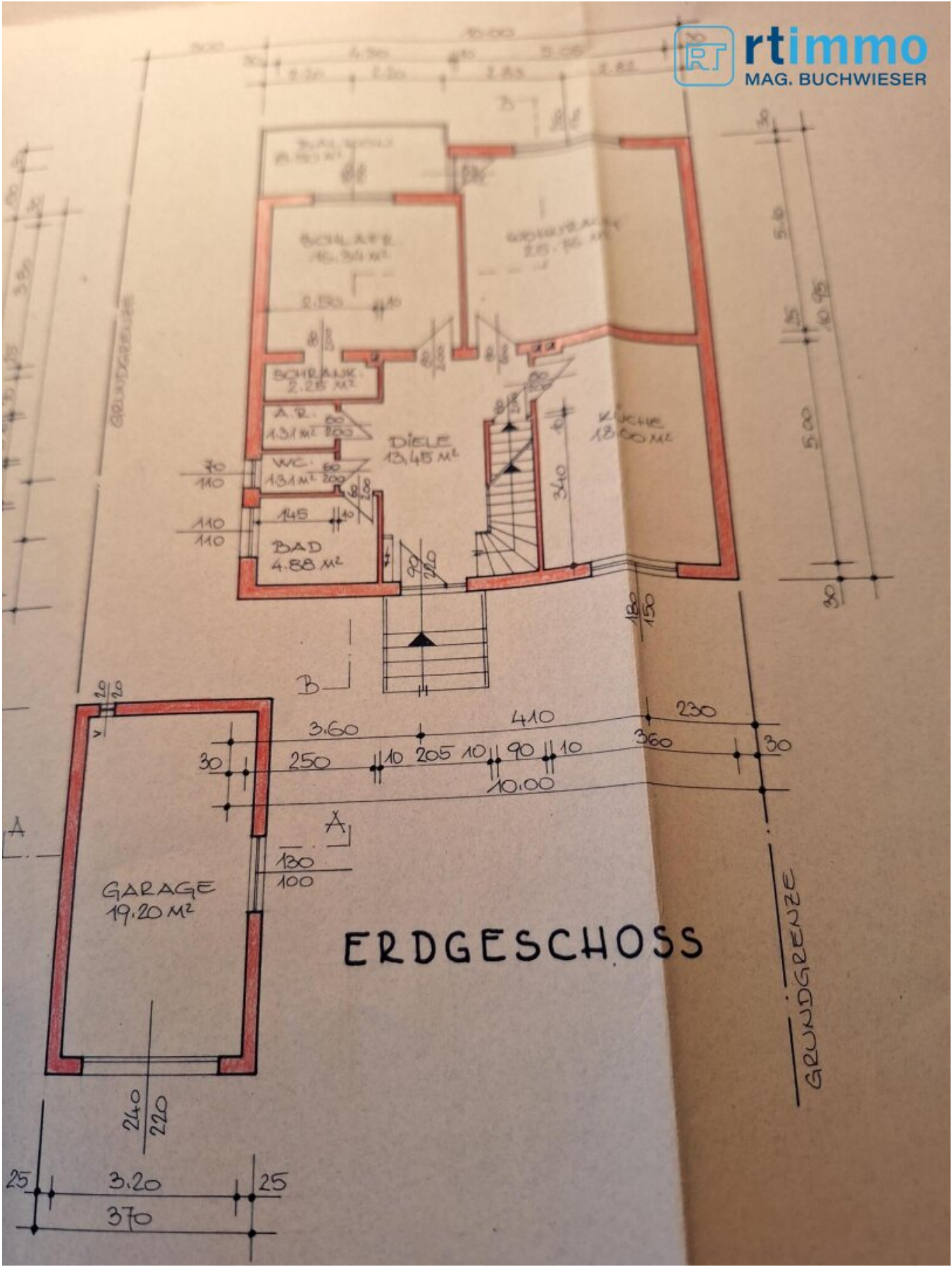




AUSICHT

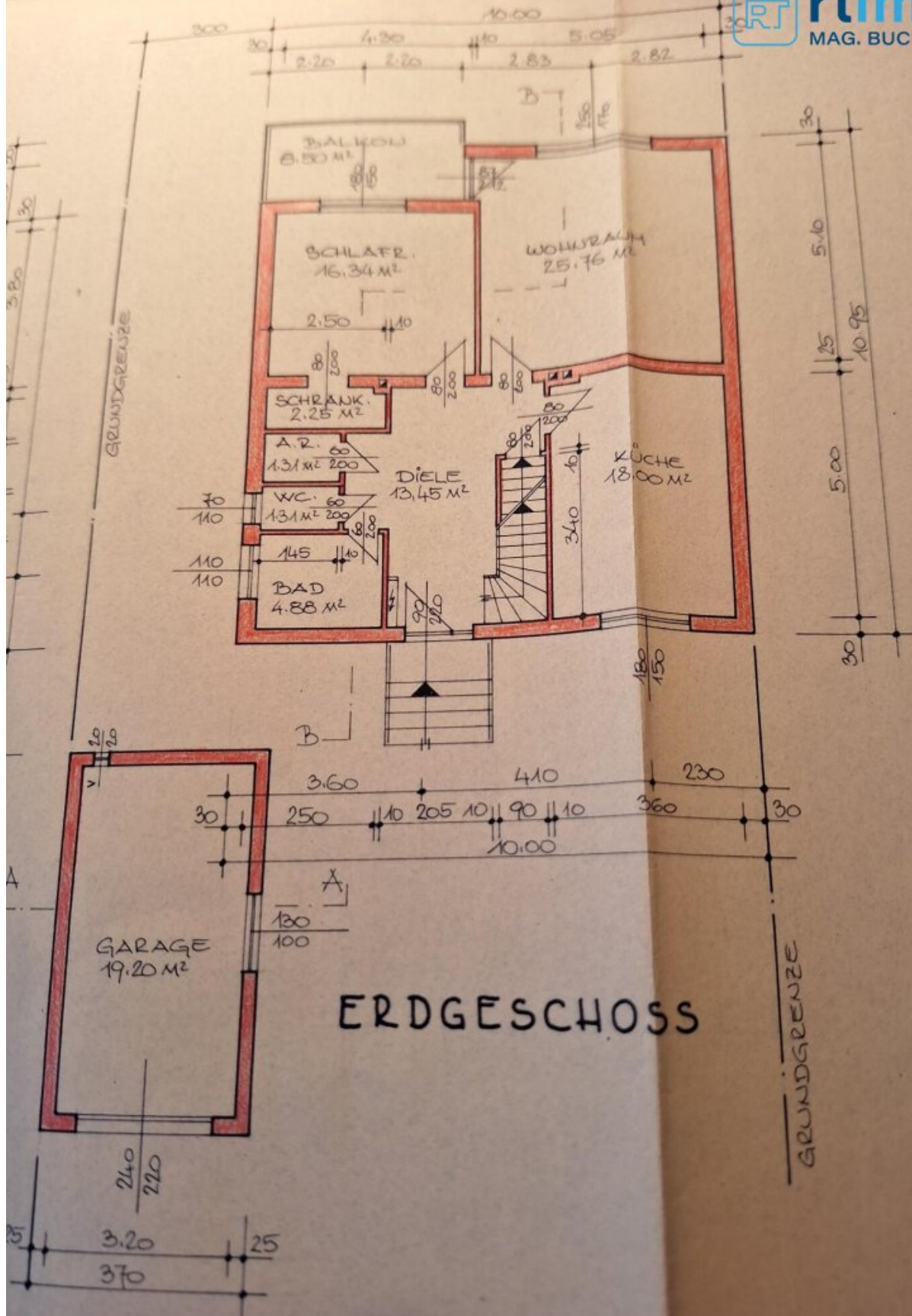


DACHGESCHOSS

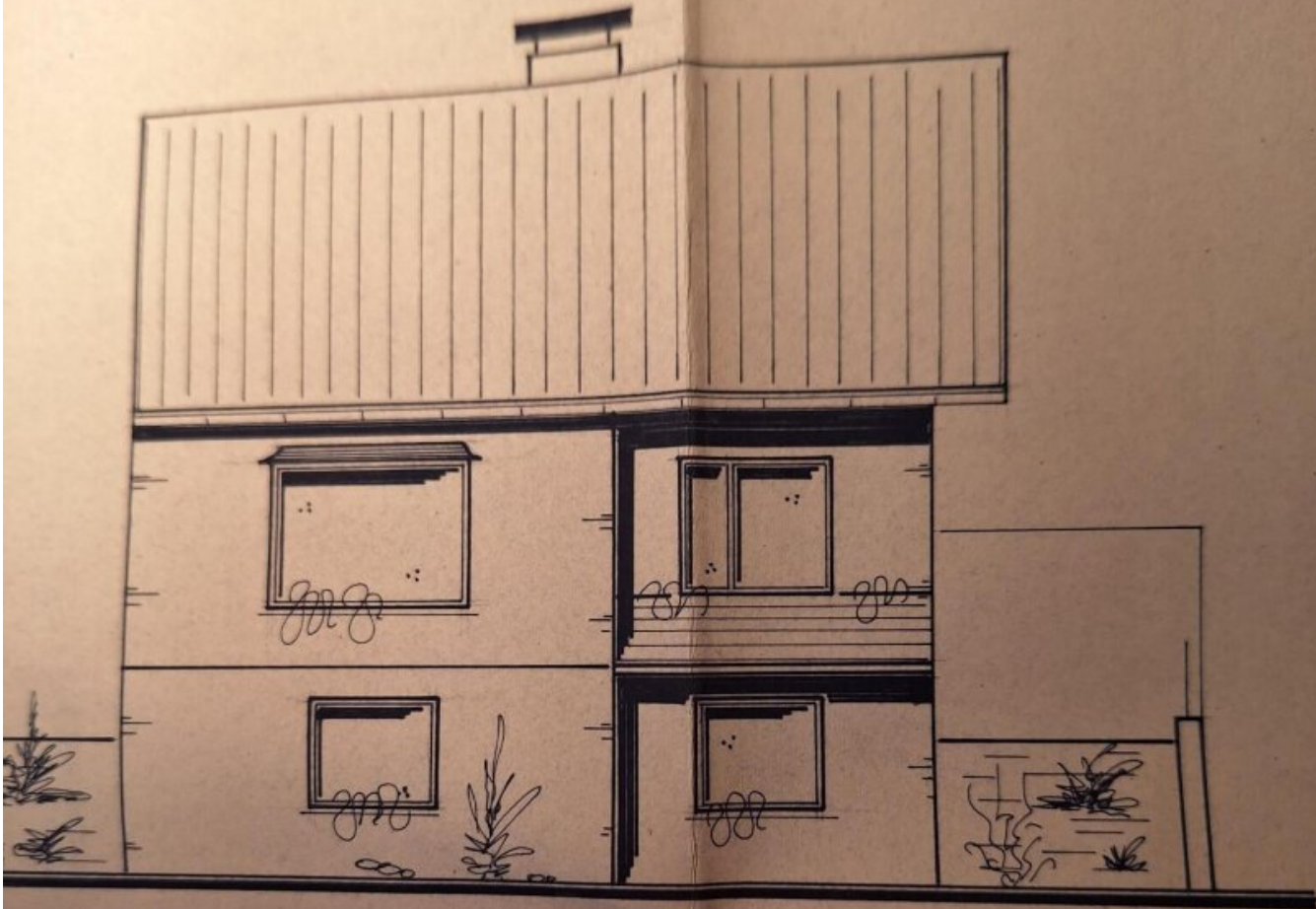


**ERDGESCHOSS**

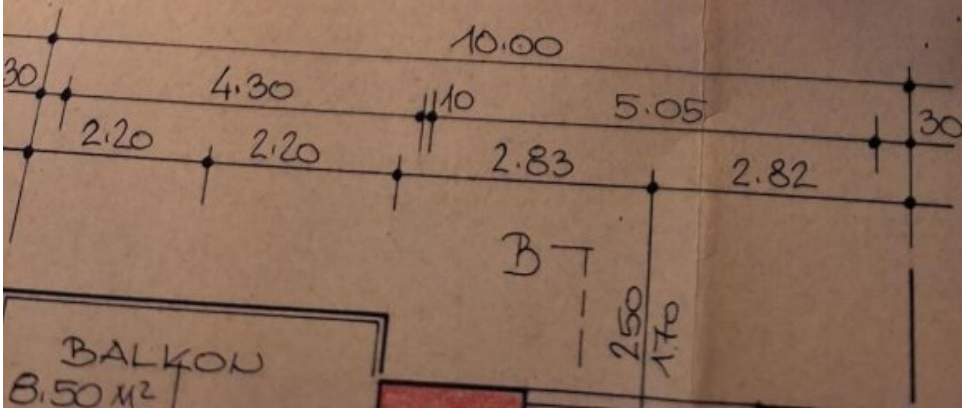
GRUNDGRENZE



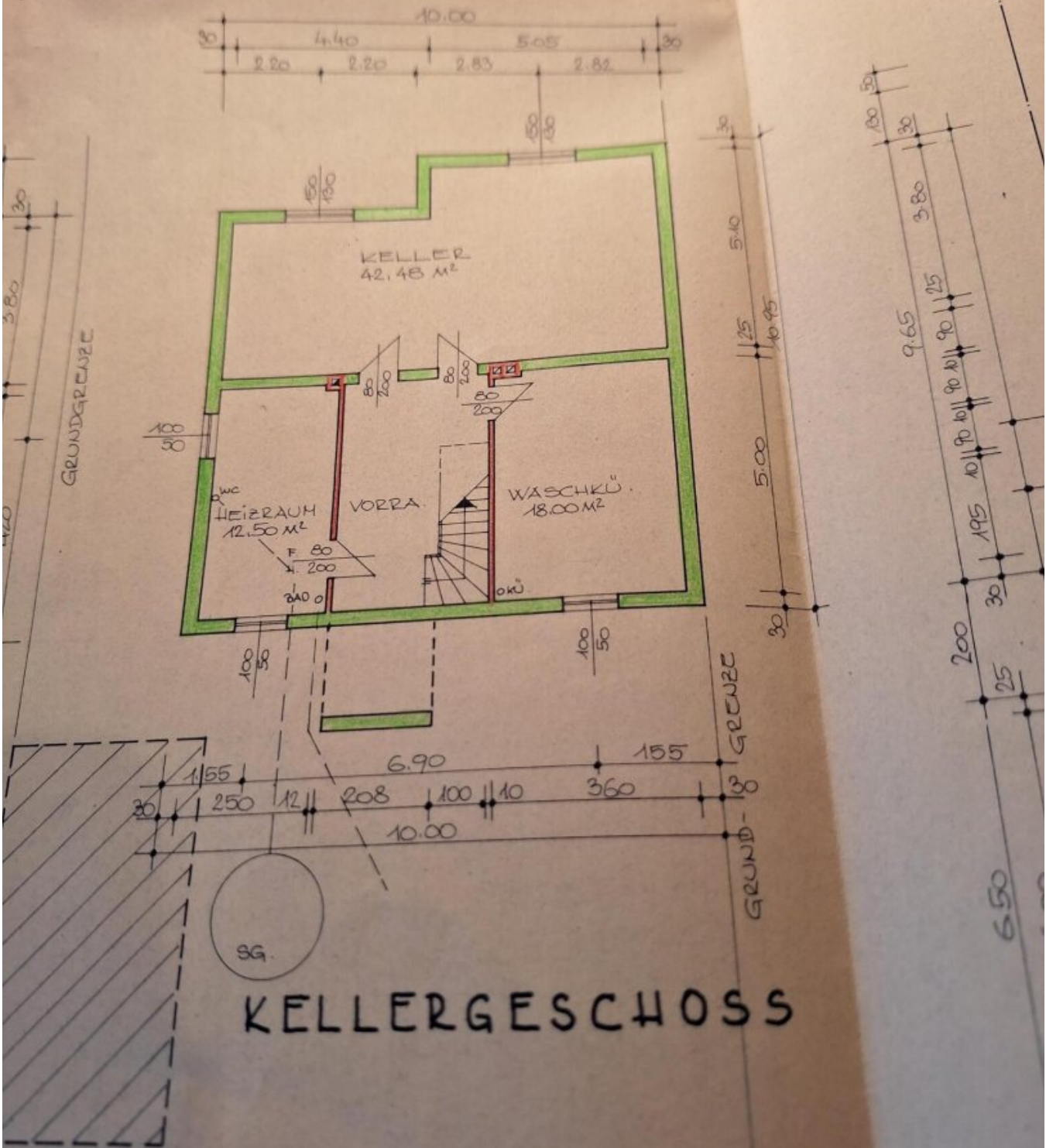
# ERDGESCHOSS



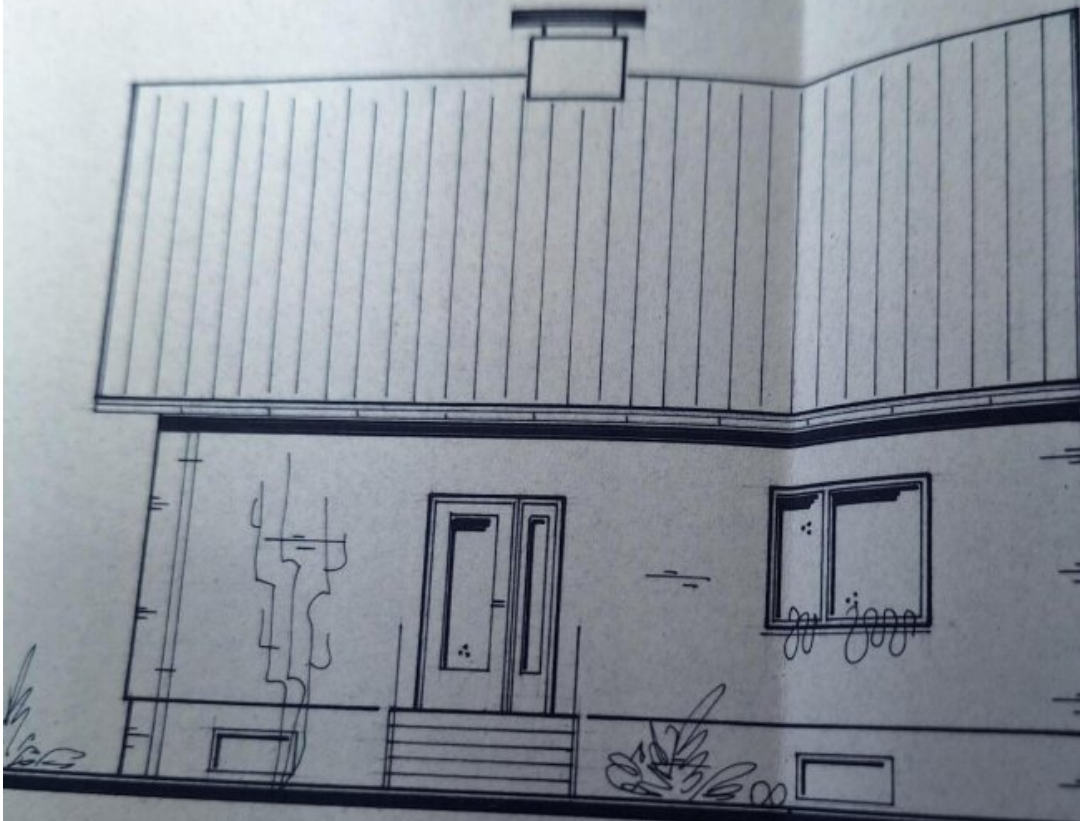
SÜD-ANSICHT



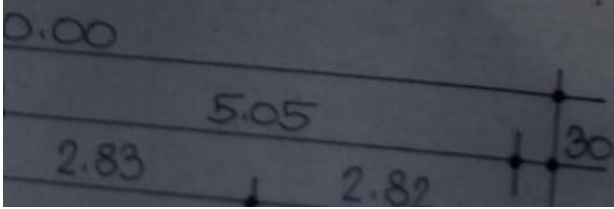
NORD-AUSICHT



KELLERGESCHOSS



ORD-ANSICHT



# Objektbeschreibung

## HIGHLIGHTS:

- wunderschöner Garten
- Fernblick
- hochwertige Küche
- 6 Zimmer
- Pool
- Schwedenöfen
- Garage und Carport
- Ausbaupotential im Dach

Hier stellen wir Ihr neues Zuhause vor. Dieses perfekt gepflegte Haus bietet alles was man sich wünscht. Die großartige Raumaufteilung auf drei Wohnebenen, einem perfekt gepflegten Garten, einem wunderschönen Pool und eine Aussicht nach Süden versprechen beste Wohnqualität (trotz der Nähe des Gewerbegebiets). Das große Grundstück ist auf der Vorderseite eben, dort befinden sich neben dem massiv gebauten Haus auch die Garage und ein Carport. Der Garten ist lieblich angelegt und fällt hinter dem Haus ab, dort finden Sie das große Pool und eine Gartenhütte.

Das Haus besitzt drei Wohnebenen, wobei Balkone und die große Terrasse auf der Südseite zusätzlichen einen hohen Erholungswert bieten. das Haus betritt man in einen Vorraum, von dem man in alle Bereiche des Hauses kommt.

Im Erdgeschoss befinden sich eine gemütliche, voll möblierte Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad und ein Wohnzimmer mit davorliegendem Balkon. Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer und ein noch nicht ausgebauter Teil des Dachbodens, der noch zusätzliches Potential bietet. Im Untergeschoss befinden sich derzeit ein großer Wohnraum und ein weiterer großer Raum, vor dem die große Terrasse liegt. Ein kleines Zimmer mit Infrarotkabine und ein weitere als Bad vorbereiteter Raum gehören in den den Wohnbereich. Zusätzlich gibt es auch noch einen Wirtschaftsraum.

**FAZIT: INSGESAMT EIN HAUS DAS BEGEISTERT!**



## RAUMAUFTEILUNG

UG: zwei große Zimmer, Zimmer mit Infrarotkabine, Duschaum (nicht fertiggestellt), Wirtschafts- und Heizraum

EG: kleiner Vorraum, große Diele, Große Küche, Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum, Wohnzimmer

OG: zwei Zimmer, halber Dachboden noch ungenutzt

## AUSSTATTUNG

Pool, Große Küche mit Essbereich, Garage, Carport, Infrarotkabine, kleiner Teich, Grillplatz, Poolhaus, Schwedenöfen, uvm..

## INFRASTRUKTUR

In der Nähe finden Sie in direkter Umgebung ein Shoppingcenter, Billa+ und auch alle notwendigen Einrichtungen wie Ärzte und Supermärkte, die Ihnen den Alltag erleichtern.

## VERKEHSANBINDUNG

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle, der Sie entweder ins Zentrum von Stockerau oder nach Spillern bringt und Sie befinden sich in der Nähe des Autobahnanschluss OST.

### **Lage:**

- ca. 7 Minuten mit dem Bus zum Bahnhof Stockerau, bzw. Spillern
- Mit dem Auto ca.1 Minuten zur A22

### **KOSTEN**

Kaufpreis: 638.000 Euro

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3 % Maklerhonorar + 20 % Ust.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG  
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap