

**LUXUS - Blick über Stockerau? Dann hier klicken,...  
Exklusive Wohnung direkt in Stockerau / Private  
Dachterrasse mit ca. 55 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 5387/6971**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	645.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	283,52 €
<b>USt.:</b>	28,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

















MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

















## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer exklusiven Immobilie mit Charme und Charakter**

*Dann sind Sie hier genau richtig!*

Denn diese Wohnung bietet mit ihrem einzigartigen Design und Ambiente Lebensqualität auf höchstem Niveau!

### **Highlights der Wohnung:**

- exklusive indirekte Beleuchtung in Vorraum, Küche, Wohnzimmer sowie Galerie
- Sternenhimmel im Schlafzimmer
- maßangefertigte Tischlerküche mit SIEMENS Geräten und integrierter Beleuchtung
- getönte Glasscheibe mit Durchsicht von Küche in Wohnzimmer mit indirekter Beleuchtung und Diamanten
- sonderangefertigte Stiege inkl. Stufen-Beleuchtung
- großzügige Galerie im Obergeschoss
- 55 m<sup>2</sup> große überdachte Dachterrasse mit Blick über Stockerau

### **Ausstattung der Wohnung:**

- massive Bauweise inkl. VWS
- 3 fach verglaste Panoramafenster inkl. elektrischem Sonnenschutz
- Langdiele Eiche Natur Parkettboden mit Fußbodenheizung
- ebenerdige Wasserfall-Dusche mit **GROHE Smart Control** Amateur und



Doppelwaschbecken

- Personenaufzug
- 2 Garagenabstellplätze (optional zu je 15.000,-- €) *"BK je Stellplatz 18,48 € inkl. MwSt."*
- 1 Kellerabteil
- Optimale Infrastruktur

Diese traumhafte, lichtdurchflutete und verspielte Dachgeschoss - Wohnung verzaubert jeden Augenblick in unvergessliche Momente. Sei es den Sonnenuntergang nach einem langen und gestressten Arbeitstag auf der Dachterrasse zu genießen und den Abend mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen oder die tollsten Geschichten mit Freunden und Familie im Wohnzimmer zu erleben!

### **Raumaufteilung**

Eingangsebene:

- Vorraum mit separater Garderobe
- WC mit Waschbecken
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Ankleidezimmer (eignet sich auch optimal als Kinderzimmer)
- Kinderzimmer II (nach Umbau der Küche)
- Küche
- Abstellraum/Waschküche
- Wohnzimmer mit Balkonzugang

Obergeschoss:

- Galerie
- Dachterrasse

## **Infrastruktur:**

Durch die einzigartige Lage sind zahlreiche Nahversorger sowie Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe und daher auch optimal zu Fuß oder mit dem Fahrrad auf den vielen gekennzeichneten Geh- und Radwegen erreichbar. Zudem bietet das Naturschutzgebiet „die Stockerauer-Au“ den Stadtbewohnern tolle Ausflugsmöglichkeiten ins Grüne!

Darüber hinaus verfügt die Stadt Stockerau über exzellente Verkehrsanbindungen, da es direkt an der Autobahn A22 sowie an der Nordwestbahn liegt.

Der ca. 1,5 km entfernte Bahnhof bietet außerdem erstklassige Verkehrsanbindungen nach Wien, Wiener Neustadt sowie Retz!

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

## **Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber und Immobilienmakler hingewiesen.

## **WICHTIGES DETAIL:**

**Aktuell ist es eine 3 Zimmer Wohnung, der Käufer hat auf eigenen Wunsch, die Küche ins andere Zimmer verbauen lassen, jedoch ist es tatsächlich sehr leicht, die Küche aufgrund der vorhandnen Anschlüsse wieder im Wohnzimmer zu installieren und die Wand zu schließen. Somit hätte man dann, 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer und eine Wohnküche. (ursprünglich war es seitens des Bauträgers so geplant)**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap