# Historisches Schmuckstück mit prächtigem Garten – Ein Unikat für Kenner!

Garten mit Haus im Sommer

**Objektnummer: 3141_2937**

**Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Theresia Pampichler-Straße |
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2000 Stockerau |
| **Baujahr:** | ca. 1920 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Wohnfläche:** | 336,57 m² |
| **Nutzfläche:** | 402,25 m² |
| **Zimmer:** | 9 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 19,56 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 194,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 3,06 |
| **Kaufpreis:** | 2.900.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

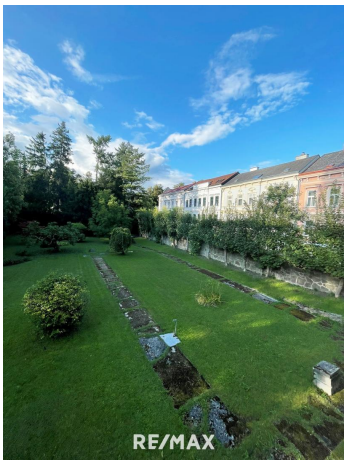
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

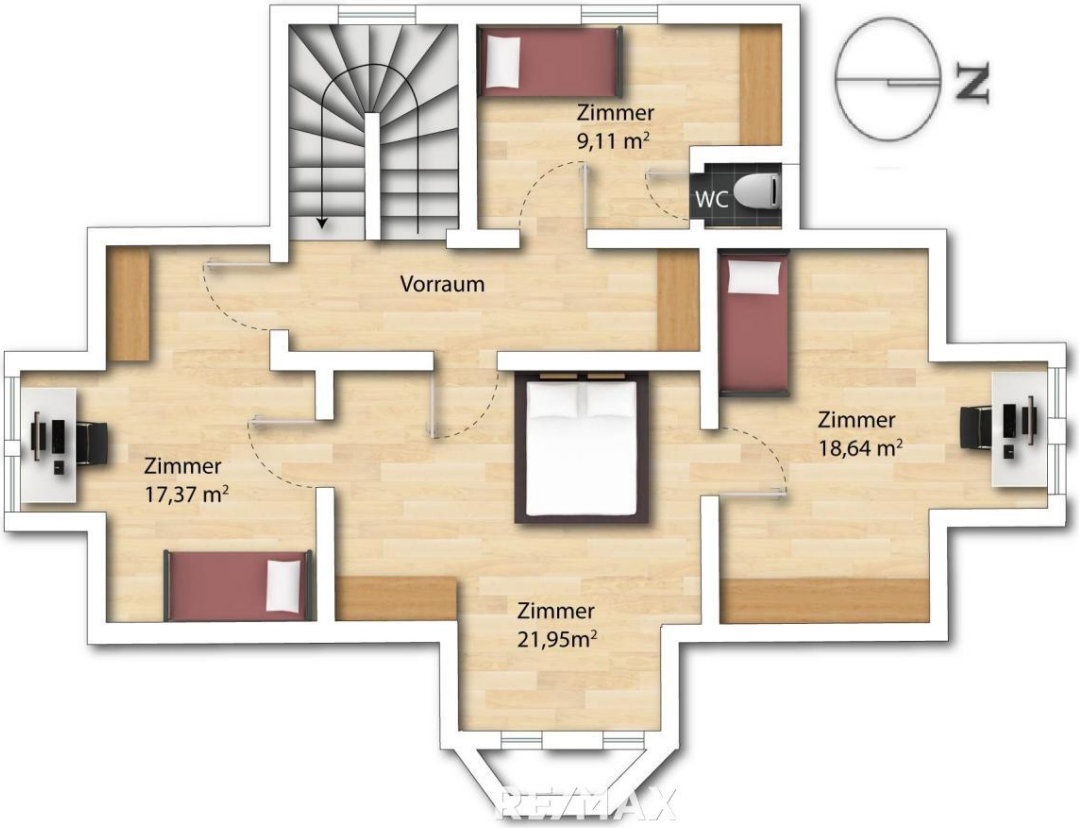
RE/MAX


RE/MAX

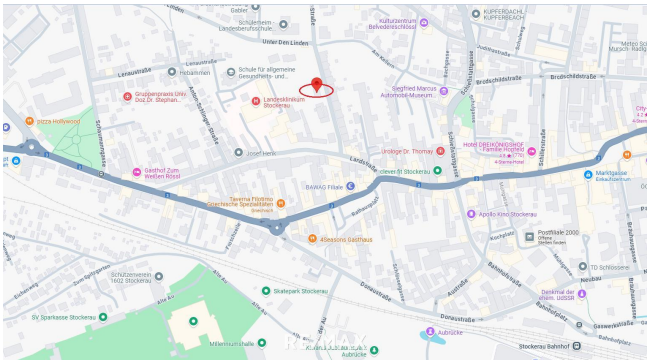
RE/MAX

RE/MAX

N
Küche
9,64 m²
Badezimmer
12,00m²
Vorraum
8,99 m²
Salon
27,93 m²
Speisezimmer
25,48 m²
Schlafzimmer
22,54 m²
Veranda
9,70 m²
RE/MAX


N
Zimmer
9,11 m²
WC
Vorraum
Zimmer
17,37 m²
Zimmer
18,64 m²
Zimmer
21,95m²
RE/MAX

N
Waschküche
11,40 m²
Zimmer
14,34 m²
Zimmer
29,40 m²
Zimmer
18,62 m²
Garage
27,93 m²
Abstellraum
RE/MAX


Kulturzentrum Belvederesschlössl
Siegfried Marcus Automobil-Museum
Landesklinikum Stockerau
Pizza Hollywood
Gasthof Zum Weißen Rössl
Urologie Dr. Thomay
Hotel GRICH/INGOLDORF Familien Hotel
BAWAG Filiale
Marktpasse Einkaufszentrum
Apollo Kino Stockerau
4Seasons Gasthaus
Postfiliale 2000
TD Schlossere
Skatepark Stockerau
Schützenverein 1602 Stockerau
Sv Sparkasse Stockerau
Donaustraße
Stockerau Bahnhof
RE/MAX

# Objektbeschreibung

Elegantes Zeitzeugnis mit herrlichem Garten – Wohnen mit Geschichte! Für Menschen, die sich etwas besonderes schaffen wollen! In bester Zentrumslage von Stockerau steht diese in seiner Art sicherlich einmalige Liegenschaft zum Verkauf. Das äußerst großzügige rechteckige fast parkähnliche Grundstück hat eine Fläche von ca. 2.472m² und ist Nord/Südlich ausgerichtet. Auf der Liegenschaft befindet sich eine ca.1920 von Car Lutz in Ziegel-Massivbauweise errichtete Villa mit 3 Ebenen und ein weiteres einstöckiges Nebengebäude. Der Bauherr war seinerseits auch der Errichter des ersten Kinos und eines Theaters in Stockerau, weiters war er auch als Architekt, Maler, Komponist, und Kapellmeister tätig. Die verbaute Fläche der Villa beträgt ca. 176m² und die des Nebengebäudes ca.59m². Die Wohnfläche aufgeteilt auf 3 Ebenen beträgt ca. 336m² zusätzlich 56m² Nutzfläche durch Keller und Nebengebäude. Die Villa ist sanierungsbedürftig, bietet aber aufgrund der guten Bausubstanz enorm viel Potential für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Ein bereits baubewilligter Einreichplan für einen zeitgemäßen und funktionalen Umbau der Villa liegt bereits vor, ebenso wurde das Objekt auf Statik und Substanz von den beauftragten Architekten untersucht. Es besteht auch die Möglichkeit bei Bedarf das Grundstück in mehrere Bauplätze zu teilen. Jedenfalls bietet das Grundstück genügend Platz für die Anlage eines tollen Gartens inkl. Pool, Out-Door Küche oder Saunahaus. Die Lage der Liegenschaft ist ausgezeichnet, in wenigen Minuten ist der Rathausplatz fußläufig erreichbar, ebenso diverse Nahversorger wie Supermarkt, Bank oder Apotheke. Schulen, Kindergärten uns das Landesklinikum Stockerau befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. In 10 min. erreichen Sie den Bahnhof Stockerau (S3, S4, und Regionalzüge) bzw. mit dem Auto in Kürze die Anschlussstelle Stockerau Mitte der A22 mit bester Verbindung nach Wien oder Krems. **Sollte ich Ihr Interesse geweckt haben kontaktieren Sie mich bitte für weitere Unterlagen und einen Besichtigungstermin!** Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. Doppelmaklertätigkeit: Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). **Haben Sie schon eine Finanzierung?** Wenn nicht, stellen wir gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie herausholen können! Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust., ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf: 194.1 kWh/(m²a) Klasse E Heizwär

mebe
darf:
Fakto 3.06
r Ges
amte
nergi
eeffizi
enz:
Klass E
e Fak
tor G
esam
tener
gieeff
izienz
: