

**ANLEGER AUFGEPASST-TOP-SANIERTE 2 ZIMMER  
WOHNUNG MIT PERFEKTER RAUMAUFTEILUNG ZURZEIT  
VERMIETET**



**Objektnummer: 960/64595**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg





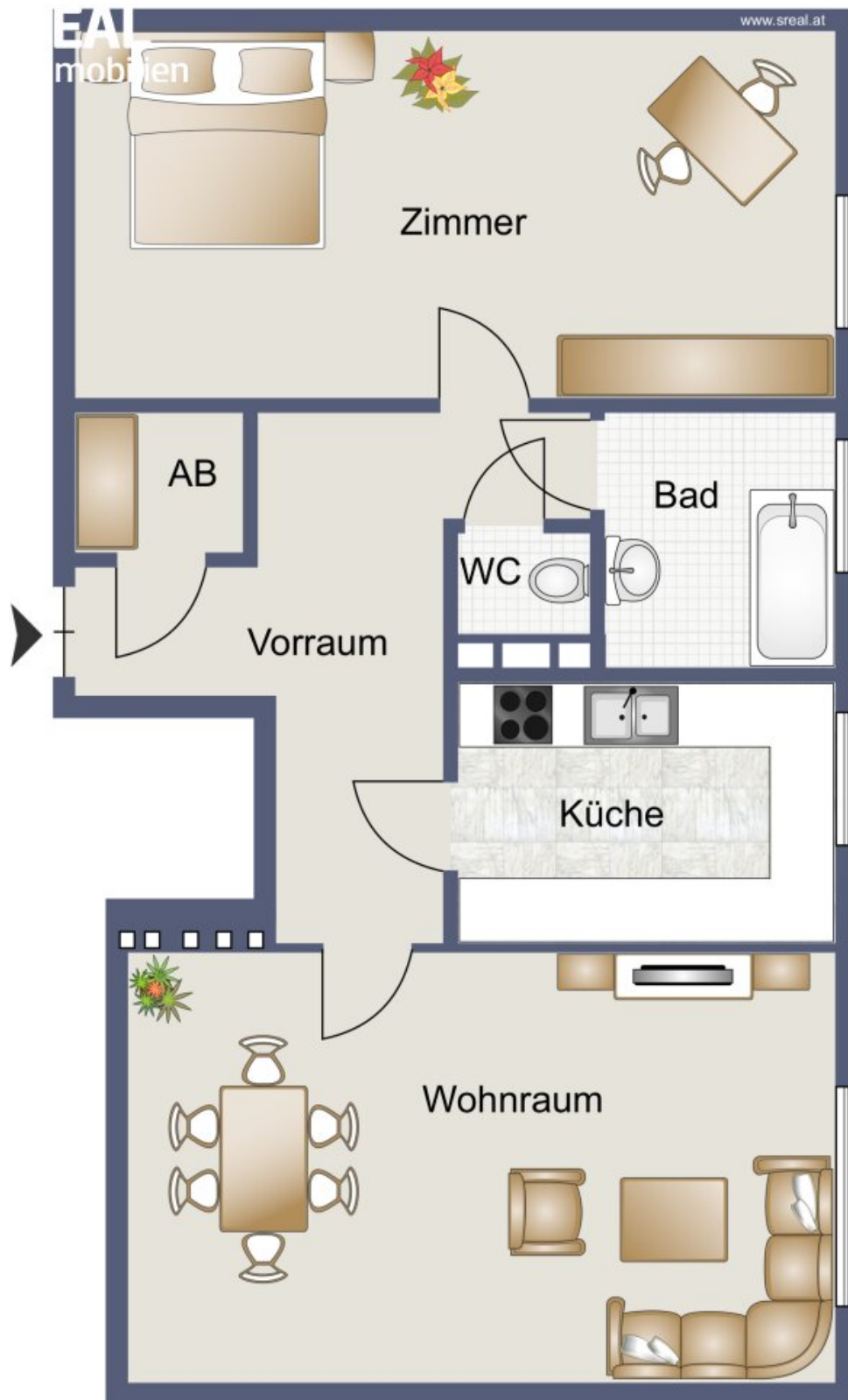












Skizze Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

In der Franz Jonas-Straße in einem ca. 2010 thermisch sanierten Gebäude gelangt diese sehr gut geschnittene Zwei-Zimmer Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1.Liftstock zum Verkauf.

Die Wohnung wurde vor 2 Jahren Generalsaniert.

Die sehr ruhige Lage verspricht eine hohe Lebensqualität.

Alle Zimmer sind vom Vorraum aus zentral begehbar.

Die Fenster wurden im Zuge der thermischen Sanierung 2010 erneuert und sind mit integrierten Rollläden und Insektenschutzgitter ausgestattet.

Kellerabteil, hausinterne Rad- und Kinderwagenabstellplatz, Waschküche und begrünter Innenhof mit Spielplatz lassen keine Wünsche offen.

Im Verhältnis günstiger m<sup>2</sup>/Preis im Vergleich zu Neubauwohnungen.

Es besteht **ein gefördertes Sanierungsdarlehen** welches noch bis 06/2025 läuft. Dieses Darlehen wird vom Land NÖ gefördert und kann nicht vorzeitig rückbezahlt werden. Die mtl. Eigenleistung unter Berücksichtigung der Förderung beträgt ca. EUR 36,36 und kommt bis 06/2025 zur monatlichen Vorschreibung hinzu.

### LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich an einer TOP-ADRESSE mit Nahanbindung nach Wien (nördlicher Speckgürtel). Stockerau mit ihren ca. 17.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Weinviertel. Direkt an der A 22 mit dem PKW erreichen Sie Wien in ca. 20 Minuten, ebenso mittels der S-Bahn oder Regionalzügen (1/2 Stunden Takt).

Das Augebiet befindet sich nur ca. 1,5 km entfernt und lädt zum Spazieren gehen oder Radfahren ein!

Die Stadt Stockerau bietet viele Einkaufsmöglichkeiten und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Kindergärten, Volksschulen, Hauptschulen, Gymnasium und eine Handelsschule sind nur einen Sprung entfernt.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2891687?accessKey=646f>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap