

**Traumhaftes gelegenes Einfamilienhaus mit direktem  
Seezugang - Ihr persönliches Refugium ZIEGELMASSIV**



IMG\_0035

**Objektnummer: O2100161580**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Art:</b>             | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>            | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 2000 Stockerau                           |
| <b>Baujahr:</b>         | 1999                                     |
| <b>Zustand:</b>         | Neuwertig                                |
| <b>Möbliert:</b>        | Teil                                     |
| <b>Alter:</b>           | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 207,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>    | 207,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>          | 6  |
| <b>Bäder:</b>           | 2  |
| <b>WC:</b>              | 2  |
| <b>Balkone:</b>         | 1  |
| <b>Terrassen:</b>       | 1  |
| <b>Stellplätze:</b>     | 2  |
| <b>Garten:</b>          | 240,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | <b>D</b> 148,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 649.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>  | 50,00 €                                  |
| <b>Infos zu Preis:</b>  |  |

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

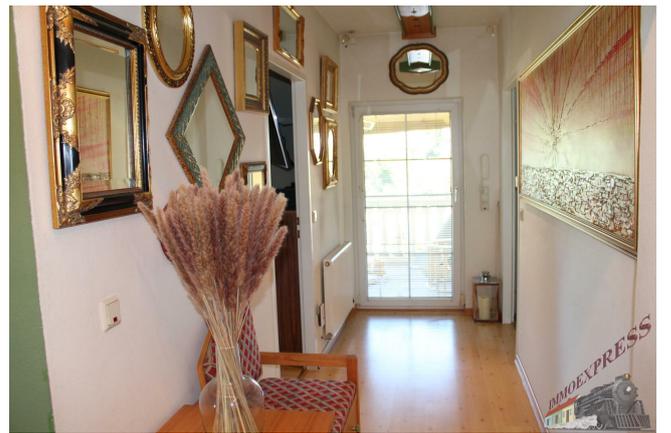
3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner





























# Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus am malerischen Seeufer bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Ruhe, Komfort und natürlicher Schönheit.

## Eckdaten:

- Lage: Am Ufer eines idyllischen Sees
- Grundstücksfläche: 362m<sup>2</sup> und Anteil am See
- Wohnfläche: Großzügige 207m<sup>2</sup> (inkl. ausgebauten Wohnkeller)
- Außenbereich: Gemütliche Terrasse (15m<sup>2</sup>) und ein Balkon (10m<sup>2</sup>)
- Heizung: Effiziente Ölheizung
- Möblierung: Teilweise möbliert für sofortiges Wohnen

## Besonderheiten:

- **Traumhafte Lage:** Genießen Sie jeden Tag den atemberaubenden Blick auf den See und die umliegende Natur.
- **Geräumige Wohnfläche:** Mit 207m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und Gäste.
- **Entspannung im Freien:** Die Terrasse und der Balkon laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein, sei es beim Frühstück mit Sonnenaufgang oder beim Abendessen mit Sonnenuntergang.
- **Komfortable Ausstattung:** Die Teilmöblierung sorgt dafür, dass Sie sich sofort wie zu Hause fühlen können.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Ob als Hauptwohnsitz, Ferienhaus oder Investition, dieses Anwesen bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Das ursprüngliche Haus wurde 1978 erbaut der komplette Umbau, Zubau und Neubau sowie die Renovierung wurde 1999 durchgeführt.

## Monatliche Kosten im Überblick:

- Betriebskosten: ca. 55,--€
- Heiz- und Warmwasserkosten: ca. 195,--€
- Stromkosten: ca. 100,--€
- Senkgrube 67,--€

## Kaufpreis:

- Verhandlungsbasis 649.000,-- Euro

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Eintragungsgebühr  
Provision 3 % + 20 % UST  
1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter -  
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Das Haus wird wie besichtigt verkauft!

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83 oder [j.fuhrmann@immo.express](mailto:j.fuhrmann@immo.express) zur Verfügung  
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.  
Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.