

## Anlageobjekt-Arztpraxis oder Büro im eigenen Domizil



**Objektnummer: 960/68863**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 219,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,26
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

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

T +43 (0)5 0100 - 26246

































## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche, exklusive Stadtresidenz bietet einen unglaublich hohen Wohnkomfort inmitten der Stadt.

Das **Haus** bietet **2 Wohneinheiten**, wobei die **Hochparterre Wohnung** eine **Wohnnutzfläche** von **ca. 85 m<sup>2</sup>** und die **Wohnung im 1. Stock** eine **Wohnnutzfläche** von **ca. 113 m<sup>2</sup>** aufweist. Die **Wohneinheiten** bieten alles was das Herz begehrt. Großzügige, helle Räume, viel Licht, hohe Decken und auch sanierte alte Böden. Es besteht die Möglichkeit die Räumlichkeiten als Wohnung und Büro zu nutzen.

Auch ein weiteres **Gartenhaus** befindet sich auf dem Anwesen.

Das einzigartige Stadtjuwel bietet über dies hinaus einen Swimmingpool und einen großen Garten, wo Sie so richtig entspannen können.

Der **Eigengrund** weist eine Größe von ca. **607 m<sup>2</sup>** auf.

**Heute suchen viele Menschen einen Rückzugsort, an dem sie zur Ruhe kommen und Muße haben können.**

**Hier kauft man nicht irgendein Haus, hier kauft man Geschichte und Sie werden ein Teil davon.**

### LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Das Haus 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 Auegebiet befindet sich nur ca. 0,5 km entfernt und lädt zum Spaziergehen oder Radfahren ein! Die Stadt Stockerau bietet viele Einkaufsmöglichkeiten und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Kindergärten, Volksschulen, Mittelschule, Gymnasium und eine Handelsschule sind nur einen Sprung entfernt.

### INVESTIEREN SIE in LEBENSQUALITÄT mit nachhaltiger WERTSTEIGERUNG

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3047278?accessKey=65c7>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap