

# EXKLUSIVE VOLLSANIERTE 4 ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG MIT TERRASSE UND GEMEINSCHAFTSGARTEN IN BESTLAGE



**Objektnummer: 960/69042**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1889
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 176,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,90
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,32 €
<b>USt.:</b>	26,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1

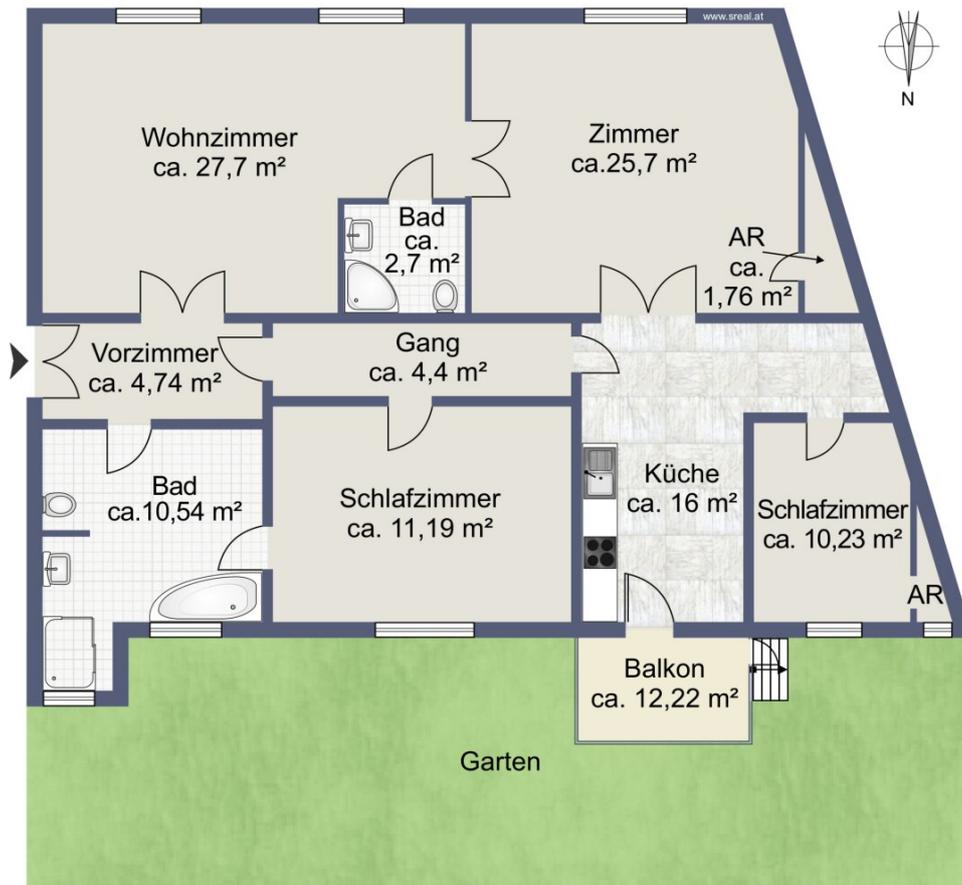












Skizze

## Objektbeschreibung

Dieses Altbaujuwel im Herzen von Stockerau gelangt, nach kürzlich durchgeführter Vollsanierung, zum Verkauf.

Die lichtdurchflutete 4 Zimmer-Wohnung mit einer Nutzfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> ist mit einem hochwertigen Eiche-Fischgrät Parkettboden und Feinstein Fliesen im Badezimmer ausgestattet.

Die Wohnung besticht durch helle Räume, großartiges Platzangebot und Wohlgefühlcharakter.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels einer Brennwerttherme der Firma Wolf, was für geringe Heizkosten sorgt. Zusätzlich gibt es im Eingangsbereich und im Badezimmer eine Fußbodenheizung.

Die vollausgestattete Küche bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche für Hobbyköche. Ihre Gäste werden Sie beneiden!

Eines der vielen Highlights dieser Wohnung ist die "Dusche mit Gartenblick".

### **RESUME:**

Eine wirklich exklusive Eigentumswohnung in Bestlage und angenehmer Miteigentümerstruktur. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie!

### **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Die Wohnung befindet sich an einer TOP-ADRESSE mit Nahanbindung nach Wien (nördlicher Speckgürtel). Stockerau mit 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.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2862303?accessKey=63cb>

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 <9.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap