

# EHEMALIGES WÄRTERHAUS - FREIZEITHAUS auf großem Grundstück – neben der BAHN



**Objektnummer: 1618**

**Eine Immobilie von Immoberater IN KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1841
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Maria Mayer**

Immoberater IN KG  
Stockerauer Straße 181  
2100 Korneuburg

T +43 699 110 20 343

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







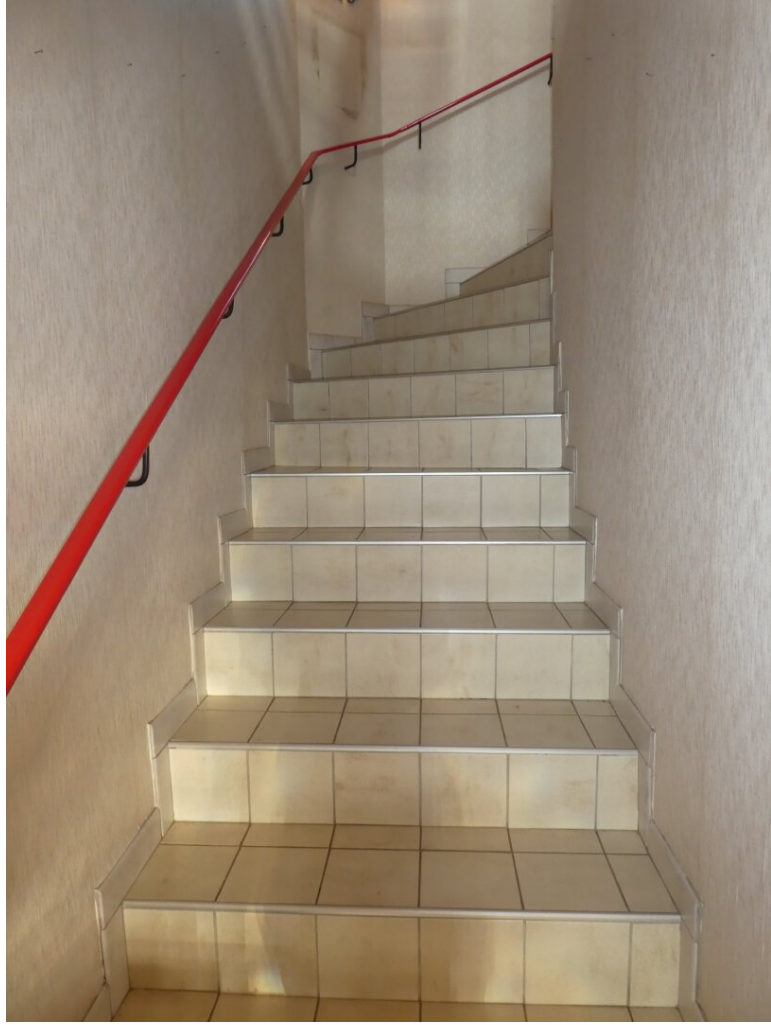




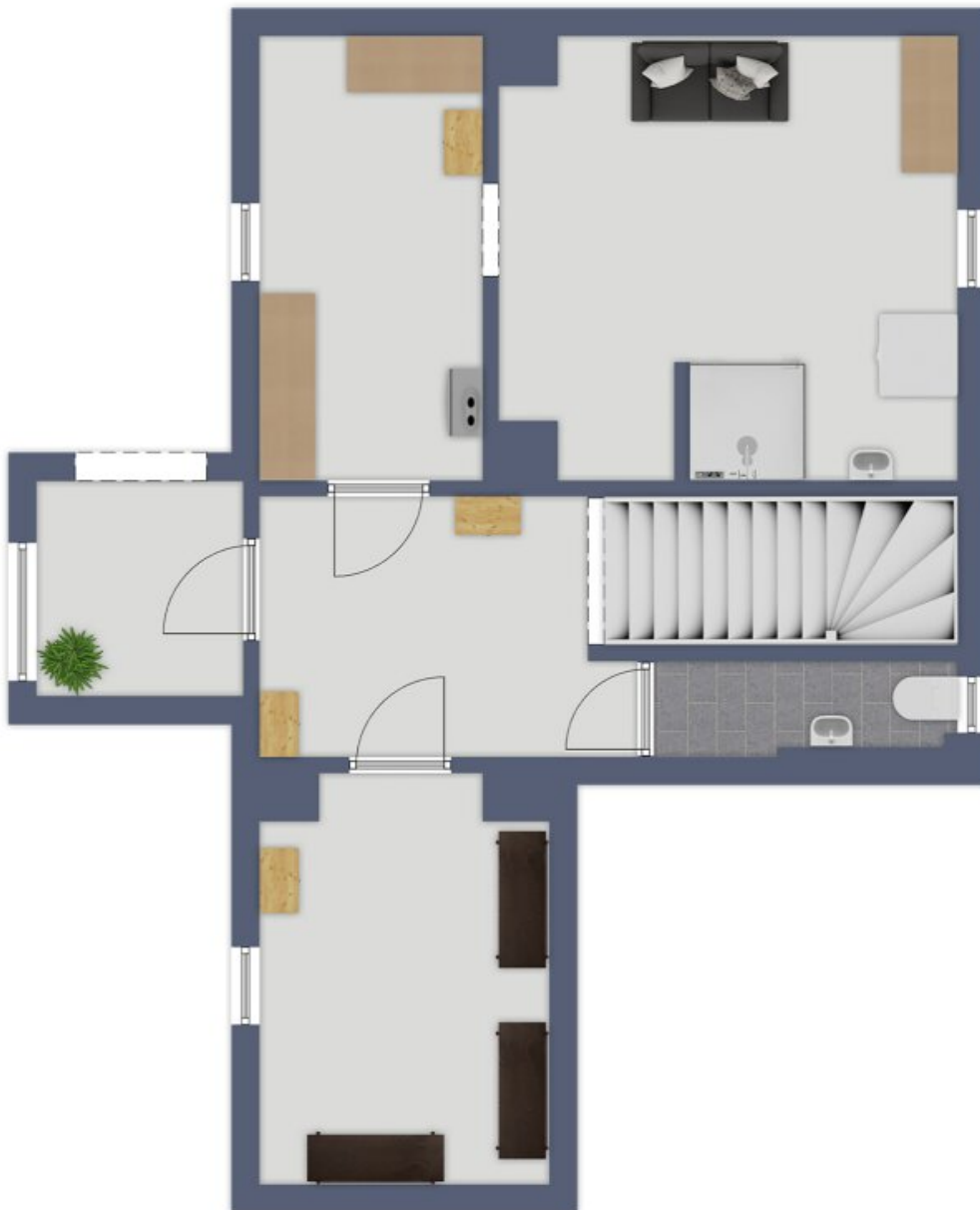
















## Objektbeschreibung

### **EHEMALIGES WÄRTERHAUS - FREIZEITHAUS auf großem Grundstück – neben der BAHN**

Dieses historische ehemalige Wärterhaus der Eisenbahn wurde in den 90ern umfangreich saniert und befindet sich auf einem 792m<sup>2</sup> großem Eigengrund. Es verfügt über eine Nutzfläche von ca.125m<sup>2</sup> und eine Gartenhütte von 26m<sup>2</sup> und eignet sich hervorragend zur Freizeitgestaltung. Das Haus liegt in einem Wohnsiedlungsgebiet direkt neben der Eisenbahnstrecke Floridsdorf -Stockerau. Bei der Widmung des Grundstückes handelt es sich um eine Kleingartenwidmung. Eine Hauptwohnsitzmeldung ist nicht möglich!

Die Räumlichkeiten teilen sich wie folgt:

Erdgeschoss: ca.55m<sup>2</sup> Nutzfläche

Windfang

Diele mit Stiegenaufgang

Toilette

Raum 1

Gang

Raum 2 mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschine

Obergeschoss: ca. 70m<sup>2</sup> Nutzfläche

Diele

ein Wohnzimmer

ein Schlafzimmer

ein Vorzimmer

eine Küche

ein Badezimmer

eine Toilette

ein Zimmer

Ausgang auf die ca. 14m<sup>2</sup> große Terrasse

Dachgeschoss:

1 Zimmer

Das Gebäude ist mit Kunststofffenster mit Außenjalousien ausgestattet. Der Energieausweis weist eine Energiekennzahl von

HWB: 296,9 kWh und einen fGEE von 3,16 aus. Die Räumlichkeiten werden mit einem Buderus-Brennwertgerät(BJ 2017) mittels Radiatoren geheizt.

Die Einkaufsmöglichkeiten sind in 10 Minuten, der Bahnhof ist zu Fuß in ca. 20 Minuten erreichbar. Das umliegende Donauauengebiet bietet Möglichkeiten für Outdoor-Sport und Naherholung. Stockerau - liegt nur 15 Autominuten von der Stadtgrenze Wiens entfernt und ist in 10 Minuten zur Wiener Stadtgrenze - 20 Minuten in die Wiener Innenstadt über die Donauuferautobahn A22 erreichbar. Mit der S-Bahn beträgt die Fahrzeit Bahnhof Stockerau - Wien-Floridsdorf 15 bzw. 26 Minuten.

KAUFPREIS: 235.000,-

Für weitere Fragen erreichen Sie Frau Maria Mayer unter der Tel. 0699/11 02 03 43

*Bitte stellen sie eine schriftliche Anfrage über diese Website mit ihrem vollständigen Namen, ihre Wohnadresse, ihre Emailadresse und Telefonnummer, sie erhalten sofort einen Link per Mail, zum Download des Exposes mit der genauen Adresse und allen Daten!*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.