

## **Traumhafte 4 Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit Balkon in absoluter Ruhelage**



**Objektnummer: 960/69499**

**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>                      | 2001                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 96,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 6,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 50,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,30                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 339.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 202,49 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 22,93 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)







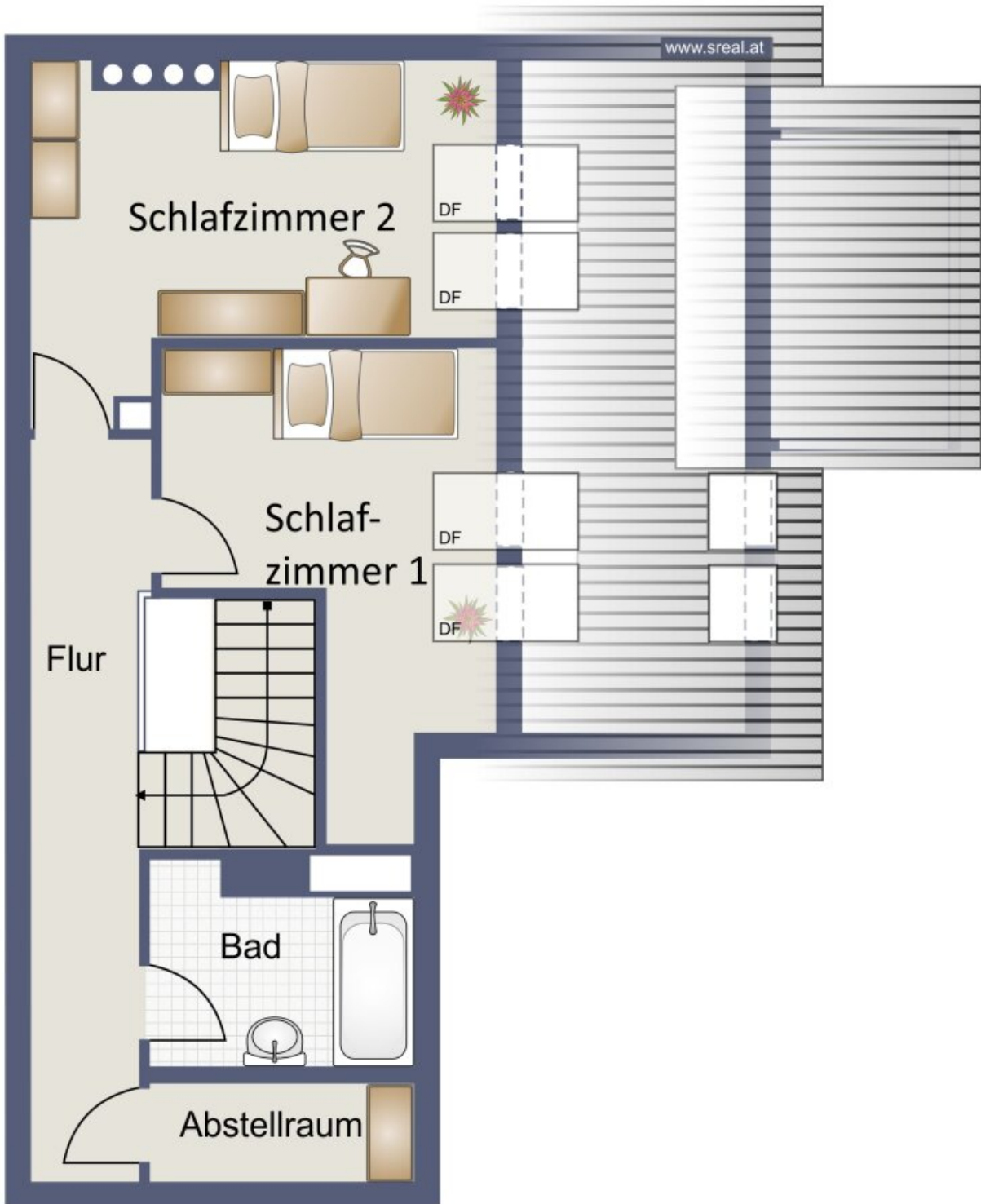






Planskizze 1. DG





Planskizze 2. DG

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine lichtdurchflutete 4 Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette, mit großem Balkon, in absoluter Ruhelage.

Die im Jahr 2001 errichtete Wohneinheit weist eine Nutzfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> auf und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die sehr ruhige Lage gepaart mit der unmittelbaren Nähe zum Zentrum von Stockerau verspricht eine hohe Lebensqualität.

2023 wurden alle Fenster erneuert und sind mit elektrisch integrierten Rolläden ausgestattet.

Eines der vielen Highlights der Wohnung ist der nordseitig gelegene ca.6 m<sup>2</sup> große Balkon, in der sie nach getaner Arbeit, so richtig erholen und entspannen können.

Die 1. Wohnebene gliedert sich in:

- einen Eingangsbereich mit Garderobe
- ein Schlafzimmer
- ein helles, modernes Wohnzimmer mit Esstisch
- eine offene Wohnküche mit Elektrogeräten
- einen Balkon (ca. 5,5 m<sup>2</sup>)
- ein Bad mit Dusche und WC

Das Obergeschoss gliedert sich in:

- einen großen lichtdurchfluteten Flur
- zwei Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Wanne und Toilette
- einen Abstellraum

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ein Autoabstellplatz ist natürlich auch im Kaufpreis inbegriffen.

## **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. 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/3094525?accessKey=66b3>

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 <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap