

## "Natur & Technik"



EFH 2000 - Wohnzimmer

**Objektnummer: 1626\_26202**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1984
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,34
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**akad. IM Günter Puschert**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau

H +43 676 38 33 022

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















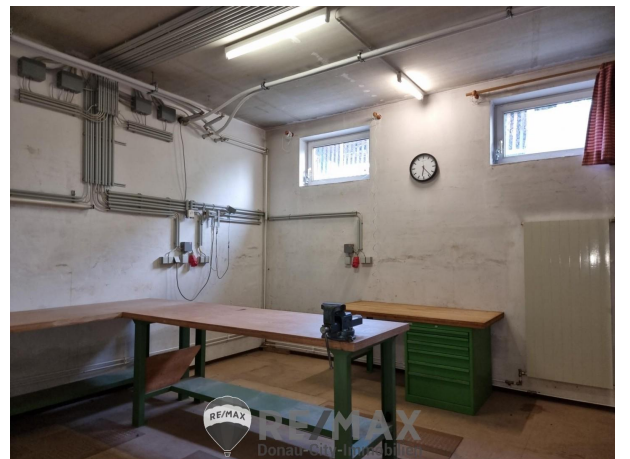






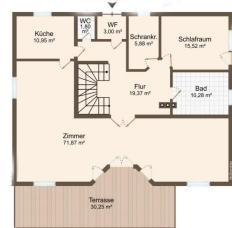
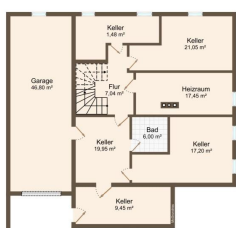




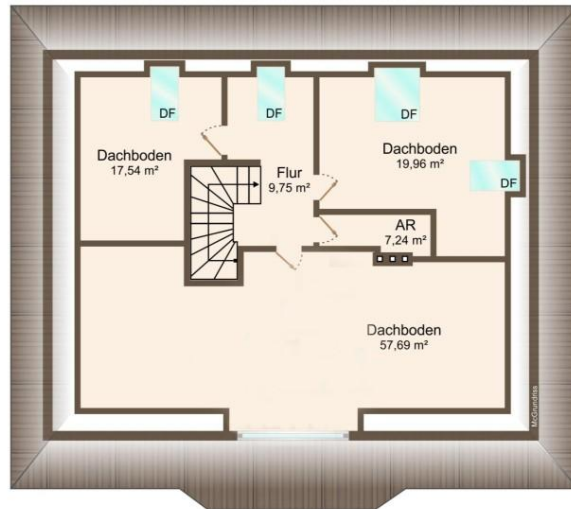












## Objektbeschreibung

**"Natur & Technik"** Sie sind auf der Suche nach einem großzügigen Einfamilienhaus mit viel Platz für Ihre Familie und Ihre Hobbies oder sehr viel Platz für berufliche Zwecke, idealerweise in Stockerau, auf Eigengrund in einer wunderschönen Wohngegend? Dann bitte unbedingt weiterlesen: Ein Windfang schützt beim Betreten des Hauses, danach gelangen Sie in einen sehr großen Vorraum mit repräsentativem Stiegenhaus. Jeder Raum ist von hier aus separat begehbar. Die Küche ist vom Gang aus und vom Wohnbereich zugänglich. Neben dem Schlafzimmer gibt es einen Schrankraum. Bad und Toilette sind getrennt. Highlight ist ein etwa 70m<sup>2</sup> großer Wohnsalon, der süd- und westseitig gelegen, mit über 2,40m hohen Fenster- und Türelementen ein lichtdurchflutetes Raumerlebnis ermöglicht. Von hier geht es auf die südlich ausgerichtete Terrasse zum Sonnenbad. Hochwertige, natürliche Materialien dominieren. Ob Stiegegeländer, Böden, Fenster, Türen, alles ist massiv in Holz gefertigt. Vorraum und Treppen, vom Keller bis Dachboden sind mit härtesten Kalksteinplatten (Solnhofener, mit Dendriten und Fossilien) ausgelegt, hier ist Nachhaltigkeit garantiert. Keller und Garage sind über das Stiegenhaus und von außen zugänglich und ermöglichen auf 160m<sup>2</sup> bei einer Raumhöhe von etwa 3,0m eine professionelle Nutzung des gesamten Bereiches. Praktisch ist die überdachte Zufahrt sowie die mit massiven Werkbänken und Werkzeugschränken ausgestattete Werkstätte, dazu noch ein Nassraum mit WC, 2 Lagerräume, ein Waschraum und der Heizraum. Im oberen Geschoß finden Sie auf 110m<sup>2</sup> Platz für Ihre Hobbies - oder Sie schaffen Wohnraum für Ihre Familie mit zumindest drei weiteren Zimmern. Technik: Gasheizung und Feststoffbrenner, 500l Warmwasserspeicher, BWT-Wasserenthärter, elektr. Einfahrtstor. Ein Technikschaft ermöglicht einfaches Um- und Nachrüsten, sehr umfangreiche Haustechnik mit vielen Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. Außenanlage: Aufwändige externe Beleuchtung (Stiege, Zugangswege, Garten), Carport/Pergola, schönes Gerätehaus, Zierteich. Infrastruktur: Stockerau als größte Stadt im Weinviertel mit ca. 18.000 Einwohnern bietet Ihnen alle Nahversorger, Horte, Kindergärten Schulen, Ärzte- und Ärztezentren, Freizeitzentrum mit Freibad, Hallenbad, Eislaufplatz, viele Sportvereine, viel Gastro vom kleinen Café bis zur Spitzengastronomie. Die Busstation nur ca. 300m entfernt, der Bahnhof unter 2 km. Auto: Bis zum Praterstern in 20 Min, detto nach Tulln oder Hollabrunn. **Der Preis NUR € 679.000,--\*)** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 200.000,-- / monatlich € 1.990,-- \*)**Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 139.

wär 0 kW

meb h/(m<sup>2</sup>

edarfa)

:

Klas D

se H



eizw  
ärme  
beda  
rf:  
Fakt 2.34  
or G  
esa  
nten  
ergie  
effizi  
enz:  
Klas D  
se F  
aktor  
Ges  
amte  
nergi  
eeffi  
zienz  
: