

**LETZTE GELEGENHEIT - IHR WOHN(T)RAUM in Stockerau  
- NUR noch 2 Wohnungen FREI!! - PREISREDUKTION**



2434-2004\_Wohnhaus\_Stockerau-Titelfoto

**Objektnummer: 2434\_2004**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2000 Stockerau                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,50 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,64                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 351.300,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

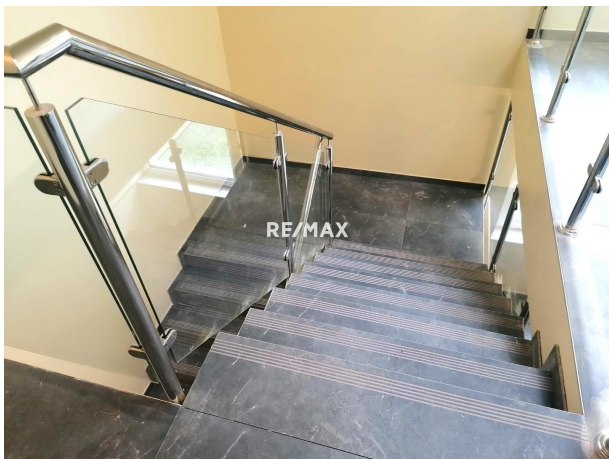
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

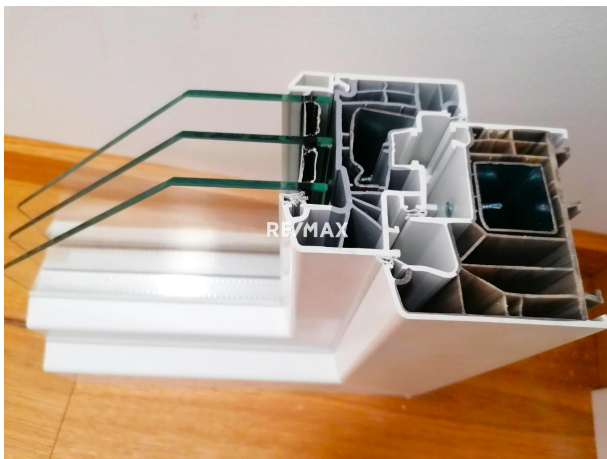


**Josef LEITNER**

RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B

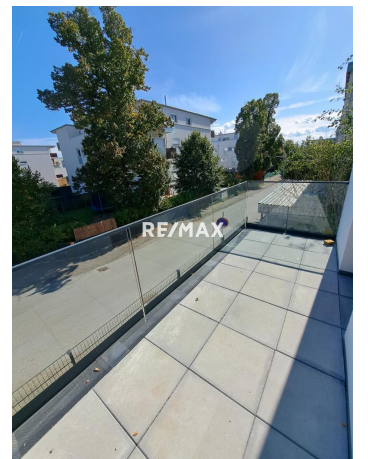












## Objektbeschreibung

LETZTE GELEGENHEIT - "IHR WOHN(T)RAUM in STOCKERAU" - GRÜNRUHELAGE - REDUZIERTE PREISE!! GREIFEN SIE ZU, bevor die PREISE wieder STEIGEN!! Höchste Wohnqualität in grüner Umgebung bietet Ihnen diese neu errichtete Wohnhausanlage am nördlichen Stadtrand von Stockerau. Die nur aus 8 Wohnungen bestehende Anlage wurde 2022/2023 nach technisch-ökologischen Gesichtspunkten im Niedrig-Energiestandard in Ziegelbauweise errichtet. Die architektonisch gelungene Anordnung der Wohnungen, verbunden mit moderner technischer Ausstattung, erfüllen alle Vorgaben für gehobene Wohnbedürfnisse. Alle Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben. Das Angebot richtet sich sowohl an Privatpersonen zur Eigennutzung als auch institutionelle Anleger und Investoren (gute Vermietbarkeit!!) Eckdaten & Highlights: • nur 8 Wohneinheiten zwischen ca. 52 und 75 m<sup>2</sup>, mit 2 oder 3 Zimmer • davon noch 2 Wohnungen zu je 75,4 m<sup>2</sup> frei • Jede Einheit im EG mit Garten und Terrassen, sonst großzügige Balkone • Abstellraum in jeder Wohnung • Hochwertige moderne Ausstattung mit Echtholzparkett in Eiche • Weiße Echtholztüren, bzw. Türstöcke • 3-Scheiben Isolierglasfenster mit elektrischen Außenrollläden • Niedrigenergiehaus, HWB 32 kWh/m<sup>2</sup>/a = B • Fußbodenheizung - Energieversorgung über Fernwärme • Verflieste Sanitärräume, Walk-In Dusche, elektrischer Handtuchrockner, moderne Sanitärkeramik, Waschmaschinenanschluss • Satellitenanschluss in jedem Zimmer • Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum • jeder Wohneinheit ist ein Kellerabteil zugeordnet • Personenlift • Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich • 1 überdachter Kfz-Stellplatz mit Vorbereitung für E-Ladestation im KP enthalten!! Weitere überdachte (Carport) Kfz-Stellplätze können bei Verfügbarkeit zum Preis von € 21.000,00 dazu gekauft werden. Folgende Wohneinheiten stehen noch zur Verfügung: EG Top 1: 72,56 m<sup>2</sup> Wfl., 3 Zi., ca. 26 m<sup>2</sup> Garten - VERKAUFT!! Top 2: 51,94 m<sup>2</sup> Wfl., 2 Zi., ca. 33 m<sup>2</sup> Garten - VERKAUFT!! Top 3: 75,45 m<sup>2</sup> Wfl., 3 Zi., ca. 106 m<sup>2</sup> Garten, NEUER PREIS - KP € 365.900,00 OG Top 4: 72,61 m<sup>2</sup> Wfl., 3 Zi., ca. 8,14 m<sup>2</sup> Balkon - VERKAUFT!! Top 5: 52,26 m<sup>2</sup> Wfl., 2 Zi., ca. 9,64 m<sup>2</sup> Balkon - VERKAUFT!! Top 6: 75,45 m<sup>2</sup> Wfl., 3 Zi., ca. 6,05 m<sup>2</sup> Balkon, NEUER PREIS - KP € 351.300 DG Top 7: 69,74 Wfl., 3 Zi., ca. 19 m<sup>2</sup> Dachterrassen - VERKAUFT!! Top 8: 50,97 Wfl., 2 Zi., ca. 35 m<sup>2</sup> Dachterrasse - VERKAUFT!! Die Exposés zu den einzelnen Wohnungen können Sie über den jeweiligen Link abrufen! Wichtiger Hinweis: Die genaue Höhe der Betriebskosten ist noch nicht abschließend bekannt. Es wurde daher ein Durchschnittswert von € 2,40 / m<sup>2</sup> angenommen! Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser kleinen exklusiven Wohnhausanlage und fordern Sie noch heute unsere ausführlichen Unterlagen an, bzw. vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Vertragserrichtung durch Öffentliche Notare Köhler & Szakasits Notar-Partnerschaft, 3400 Tulln! Kosten: 1,5% + 20% USt + Barauslagen Lage und Erreichbarkeit: Die Wohnhausanlage liegt am nördlichen Stadtrand von Stockerau, der größten und äußerst lebenswerten, ca. 20-tausend Einwohner zählenden Stadt im Weinviertel. Umgeben von Einfamilienhäusern mit gepflegten Gärten, weitläufigen Grünflächen, Rad- und Spazierwegen, sowie die Nähe zum bekannten Erholungs- und Naturschutzgebiet der Donau-Auen, werden auch Sie diese besondere Lage schätzen und lieben lernen. Der Bahnhof Stockerau, mit regelmäßigen kurzen Zugverbindungen nach Wien und in das nördliche NÖ, liegt ca. 1,2 km Fußweg entfernt. Mit dem Auto gelangen Sie in

wenigen Fahrminuten auf die A22. In kurzer Gehdistanz finden Sie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf. Eine große Vielfalt an Bildungseinrichtungen, das bekannte Klinikum Stockerau, zahlreiche Fachärzte, Apotheken, sowie eine dichte Gastro-, Unterhaltungs- und Kulturszene sind hier nur auszugsweise erwähnt. Weitere wichtige Informationen erhalten Sie auf der Homepage der Stadt unter <https://www.stockerau.at>

Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20% USt. + Barauslagen 3,6 % Maklerprovision Bei Begründung des Hauptwohnsitzes ersparen Sie sich die Kosten der Grundbucheintragungsgebühr von 1,1% und bei Fremdfinanzierung die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch von 1,2% der Finanzierungssumme. Nähere Informationen erhalten Sie gerne bei der Besichtigung oder auf Anfrage! Wir helfen Ihnen auch gerne bei der Ankaufsfinanzierung. Unser Kooperationspartner und Finanzierungsexperte der Fa. INFINA, Hr. Ronald KAMPLEITNER, Tel. 0660/8877994, Mail: [ronald.kampleitner@infina-partner.at](mailto:ronald.kampleitner@infina-partner.at), steht Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite. Auch ein telefonisches Beratungsgespräch öffnet Ihnen vielleicht bisher nicht bekannte Möglichkeiten, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Rechtliche Hinweise: In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie über die Aufklärung Ihrer Rücktrittsrechte benötigen. Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten. Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein. Wir ersuchen um Verständnis und freuen uns Sie demnächst als Kunde begrüßen zu dürfen. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Weder der Makler, noch die Fa. RE/MAX-Vital übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

An  
ga  
be  
n g  
em  
äß  
ges  
etzl  
ich  
em  
Erf  
ord  
ern  
is:



Jetzt als Immobilienmakler durchstarten. Info: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at).