



#0001005007

## NEUES TRAUMHAUS MIT BESTER INFRASTRUKTUR DER STADT STOCKERAU

2000 Oberzögersdorf



Kaufpreis: 620.000,00 €

Wohnfläche: 138,50 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)  
+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft wird Sie begeistern! Tolle Wohlfühloase mit vielen liebevollen Details in traumhafter Grünruhelage beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten!

Lebensqualität und Ruhe wird bei dieser Liegenschaft bestens erfüllt, trotz Stadtnähe liegt dieses neue Einfamilienhaus etwas abseits in einer neuen Wohnsiedlung mitten im Grünen, im unmittelbaren Nahbereich des Wagrams, der Donauauen und von Feldern der Region.

In einer sehr schönen, ruhigen Wohngegend von Oberzögersdorf, direkt an die Stadt Stockerau angrenzend, gelangt dieses liebevoll gestaltete, neuwertige Einfamilienhaus, erst im Jahre 2019-2022 in Massivbauweise errichtet, in schöner, gleichzeitig relativ ruhiger Wohnlage zum Verkauf.

Verbunden wird bestens urbanes Wohnen am Land in der Natur mit herrlichem Garten auf Eigengrund für herrliche Sonnenstunden oder gemütliche Grillnachmittage mit Freunden. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Traumgrundstück samt neuem Wohlfühltempel spricht, ist, dass die Gesamtliegenschaft als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet ist und somit eine sichere Wertanlage zulässt.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 2019-2022 in sehr hochwertiger Massivbauweise errichtet, befindet sich daher in neuwertigem, um nicht zu sagen neuen Gesamtzustand.

Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, die traumhafte Lage oder der wunderbare Garten mit Baulandwidmung sowie der herrliche Terrassenbereich.

Der Wohlfühltempel ist über eine Stufe erreichbar und ist nicht unterkellert, verfügt über eine herrliche Sonnenterrasse.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer inklusive großzügigem Garderobenbereich mit direktem Zugang in den imposanten Wohn- und Essbereich inklusive Küchenbereich und direkten Ausgang auf die ostseitige Sonnenterrasse und in den Garten. Im Wohnbereich sorgt zusätzlich die Möglichkeit für einen Kamin für angenehm, wohlige Wärme an kühleren Tagen. Zentral sind im Erdgeschoß auch ein gut dimensioniertes Zimmer und ein Gästebadezimmer mit Dusche und WC sowie der Technikraum zu begehen.

Vom zentralen Vorraum gelangen Sie über massive Stiegenanlagen in den Galeriebereich des Obergeschosses, hier erfüllen weitere drei Schlafräume sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Bidet & WC sämtliche Wohnwünsche.



Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale dieses neuen Wohlfühlhauses, welches im Jahre 2022 fertiggestellt wurde, hervorzuheben, Zusatzausstattungen wie zwei Klimaanlage, elektrische Beschattungen und vieles mehr runden diesen Wohnraum ab.

Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird.

Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben! Der große Garten ist ein weiteres, besonderes Highlight dieser Liegenschaft.

Die Liegenschaft ist ab sofort auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche dieses wahre Schmuckstück und dessen Wohnkultur und die außerordentlich gute Lage zu schätzen wissen.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um vielleicht schon bald Ihre ersten Gäste zu einem gemütlichen Grillnachmittag im eigenen Garten begrüßen zu dürfen!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2019-2022
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 139 m <sup>2</sup>
Grundfläche	580,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	07.06.2018
Gültig bis	06.06.2028
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	36,10
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,90
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	620.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	620.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Oberzögersdorf ist ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Stockerau sowie Korneuburg ein sehr beliebter Wohnort.

Stockerau verfügt über alle infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und vieles mehr. Die Stadt lässt hier keine Wünsche unerfüllt. Die nahe gelegenen Donauauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Erholungs- und Ruhesuchende.

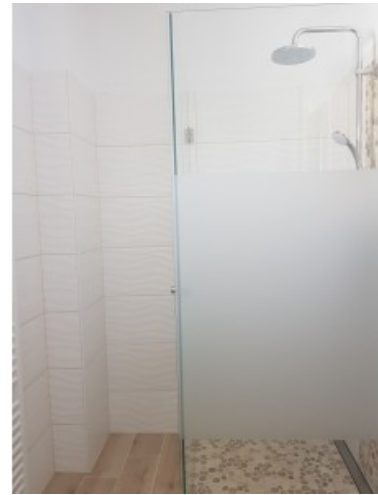
Ausreichend Freizeitangebote finden Sie direkt in der Stadt. In wenigen Gehminuten ist das Zentrum und der Bahnhof erreichbar, wodurch ausgezeichnete Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Hollabrunn, Krems, St. Pölten, Tulln und Wien selbstverständlich werden. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, St. Pölten, Tulln und Wien.





GALERIE











**Raiffeisen Immobilien**

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Fellhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilienthemen kompetent zur Seite.

☎ 0664 80 517 517 77  
www.raiffeisen-immobilien.at

**Raiffeisen Immobilien**

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.**

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER  
☎ 0664 80 517 517 77  
📧 peter.fellhofer@ri.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlussübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internen Experten Netzwerk
  - Steuer & WEG
  - Maklerpaar-Pakt in direkter Umgehung
  - Immobilien
  - Wohnkassen

Für unsere zahlungsbereitigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkularen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverfälschtes Besichtigungstermin!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER  
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

