



#0001007759

**SELTENE GELEGENHEIT AUF EINE GARTENWOHNUNG MIT  
ANLEGEREIGNUNG IN RUHIGER INNENHOFLAGE IM HERZEN VON  
STOCKERAU**

2000 Stockerau



Kaufpreis: 225.000,00 €

Wohnfläche: 63,48 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Diese geräumige 2-Zimmer-Gartenwohnung im Eigentum mit Anlegereignung, schöner Terrasse sowie Eigengarten befindet sich in ruhiger Innenhoflage in bester Lage im Herzen von Stockerau und liegt im Erdgeschoss eines Mehrparteienwohnhauses mit Lift und den Vorzügen der Stadt mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnung bietet eine herrliche Wohnlage mit allen Vorzügen der Stadt Stockerau und bietet gleichzeitig eine seltene Gelegenheit auf Erwerb einer Gartenwohnung im Eigentum.

Besonders hervorzuheben ist der imposante Terrassenbereich mit angrenzendem Eigengarten und herrlichem Grünblick in den eigenen Garten und in den ruhigen Innenhof, welcher vom Wohnsalon aus begehbar ist. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Wohlfühlwohnung, sowohl als Anlage, als auch zum selbst einziehen, spricht, sind die Betriebs- und Erhaltungskosten.

Bequem erreichen Sie wahlweise über den Keller mit dem hauseigenen Lift oder über den zentralen Eingang diese außergewöhnliche Wohlfühlwohnung im Erdgeschoss.

Sämtliche Wohnwünsche werden auf den gut 63m<sup>2</sup> durch ein zentrales Vorzimmer mit zentralem Zugang zu sämtlichen Räumlichkeiten, einen Abstellraum bzw. Speis, dem großzügigen Wohnsalon mit vorgelagerter Terrasse und Garten und gut dimensionierter, separater Küche mit Einbauküche inkl. sämtlicher Markengeräte und integrierter, kleinen Essbereich, einem Schlafzimmer sowie dem Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss und einem separaten WC erfüllt.

Beheizt wird die gesamte Wohnung anhand einer Gasetagenheizung, wobei die Eigentümergemeinschaft bereits die Heizungsumstellung auf eine kostengünstige Zentralheizung mit Fernwärme beschlossen hat. Ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und den im Kaufgegenstand enthaltenen Garagenparkplatz im Eigentum sowie weiteren Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung jedenfalls sichergestellt.

Alles in allem gelangt hier eine echte Traumwohnung mit Garten und vielen Vorzügen und Anlegereignung zum Verkauf.

Nützen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können!



**Maklerservice & Bewertung**

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	Erdgeschosswohnung, Apartment-Wohnung, Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1994
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	12.11.2020
Gültig bis	11.11.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	62,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,34
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	225.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	225.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3,0% plus 20,0% USt.
---------------	----------------------

**NEBENKOSTEN**

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

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

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









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

