



#0001007765

## LICHTDURCHFLUTETE TERRASSENWOHNUNG inkl. 2 TIEFGARAGENPLÄTZE

2000 Stockerau



Kaufpreis: 480.000,00 €

Wohnfläche: 88,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Werner Riedl  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
werner.riedl@riv.at  
+43 664 60 517 517 24





## BESCHREIBUNG

### TERRASSENWOHNUNG MIT 3 ZIMMER UND 2 TIEFGARAGENPLÄTZE

Im Herzen von Stockerau befindet sich diese tolle 3 Zimmerwohnung. Das Gebäude wurde 2014 neu errichtet und die Wohnung ist in einem ausgezeichneten Zustand.

Sie hat eine Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup>, zusätzlich eine ca. 19 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Terrasse, einen ca. 4 m<sup>2</sup> großen Abstellraum (statt den Kellerraum), welcher auf dem gleichen Stockwerk zu finden ist und 2 Tiefgaragenplätze sind ebenfalls in diesem Angebot enthalten.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss, welches Sie bequem mit dem vorhandenen Aufzug erreichen können, und bietet Ihnen folgende Aufteilung:

- ) eine ca. 39 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnküche mit Ausgang auf die tolle, ca. 19 m<sup>2</sup> große südlich ausgerichtete, überdachte Terrasse, welche mit einer elektrischen Beschattung ausgestattet ist
- ) ein Badezimmer mit einer barrierefreien Dusche
- ) ein ca. 20 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, ebenfalls mit Ausgang auf die Terrasse
- ) ein weiteres Zimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>
- ) ein extra WC und einen Vorraum

#### Eckdaten:

- ) Wohnfläche ca. 88 m<sup>2</sup>
- ) ein ca. 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil
- ) eine ca. 19 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Terrasse
- ) barrierefreie Dusche
- ) breitere Innentüren
- ) eine voll ausgestattete Küche
- ) Außenjalousien
- ) 2 Tiefgaragenplätze
- ) Fernwärme
- ) komplett möbliert

#### monatliche Kosten:

Betriebskosten Netto: EUR 208,14

Rep.-Rücklage gesamt: EUR 125,21

Betriebskosten beide Garagen netto: EUR 41,19



USt. gesamt: EUR 29,05  
mtl. Summe: EUR 403,59

Die übergebene Vorschreibung (Betriebskosten, Hausverwaltung) wurde 03/2024 erhoben.  
Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln.

Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie diese Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung, Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2014
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	2 x Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 19 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	31.03.2014
Gültig bis	30.03.2024
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	16,90
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,94
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

### MERKMALE

Lage	Süd	Räume und Flächen	Fahrradraum
------	-----	-------------------	-------------



Sonderausstattung	Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Möblierung	Vollmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Wohnküche		





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	480.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	228,95 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	125,21 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	49,43 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	403,59 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	480.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	93.000,00 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

### Lage/Infrastruktur

- + ) zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- + ) ausgezeichnete Infrastruktur
- + ) Ärzte, Krankenhaus Stockerau
- + ) zahlreiche Schulen und Kindergärten

### Öffentliche Verkehrsmittel

- + ) Busverbindungen
- + ) Bahnhof Stockerau

### Individualverkehr

- + ) Anbindung A22 Richtung Wien
- + ) Anbindung S3 Richtung Hollabrunn
- + ) Anbindung S5 Richtung Tulln

### Erholung und Natur

- + ) Augebiet Stockerau
- + ) Freizeitzentrum (Freibad, Tennisplatz, Eislaufplatz, usw.)
- + ) Hallenbad
- + ) großes Angebot für sportliche Betätigung

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

- < 500m: Taverna Filotimo
- < 500m: Sepperl's Heuriger
- < 500m: 4Seasons Gasthaus

### Einkauf

- < 500m: Apotheke Zum Göttlichen Heiland Og

### Gesundheit

- < 500m: Landesklinikum Stockerau

### Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen BANK Stockerau



Tourismus

< 500m: Rathaus Stockerau

Verkehrsanbindung

< 500m: Rathausplatz







## GALERIE



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

Werner Riedl  
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien   
2000 Stockerau

Raiffeisen Immobilien.  
Ganz bei Ihnen.

Werner Riedl und sein Team  
stehen Ihnen bei allen Immobilien-  
themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 24  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Wohnungsplan](#)

[Video Hochformat](#)

[Video Querformat](#)

