



#0001008111

## TRAUMHAFTE LIEGENSCHAFT MIT POOL IN RUHIGER WOHNLAGE

2000 Stockerau



Kaufpreis: 1.150.000,00 €  
Nutzfläche: 272,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 8

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

### TRAUMHAFTE LIEGENSCHAFT MIT POOL IN RUHIGER WOHNLAGE

Am Stadtrand von Stockerau, in einer ruhigen Wohnlage steht diese revitalisierte und einzigartige Liegenschaft auf einem ca. 1.071 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus hat eine Nutzfläche von fast 272 m<sup>2</sup> auf 3 Ebenen, und kann auch als Mehrfamilienhaus genutzt werden, da im Dachgeschoss Anschlüsse für Küche und Bad vorhanden sind.

Sie erleben ein einzigartiges Urlaubsgefühl, wenn Sie an Ihrem eigenen ca. 9m x 4m großen Pool relaxen und Ihren Cocktail genießen, oder auf einen der beiden Terrassen den Abend mit Freunden verbringen. Platz für einige Fahrzeuge der Familie ist auf Grund eines großen Carports und einer Garage vorhanden.

Die ursprüngliche Baubewilligung war ca. 1969, und die dafür notwendige Benützungsbewilligung wurde 1976 ausgestellt. Der jetzige Zustand wurde durch umfassenden Zu-, Aus-, bzw. Umbauten geschaffen. Die dafür notwendige Baubewilligung erfolgte 2009 und 2014 bescheinigte die Gemeinde Stockerau die Fertigstellung. In diesem Jahr wurde auch das Carport und die Garage errichtet.

Vorgenommen wurden neben dem Dachausbau auch ein Fenstertausch, die Neueindeckung des Daches, eine Vollwärmeschutzfassade und vieles mehr. Es ist in einem ausgezeichneten Zustand und verfügt über ein Smarthome-System, sowie über eine Zentralstaubsaugeranlage. Die Beheizung erfolgt zur Zeit über eine Fußboden- bzw. Wandheizung mit Gas, wobei sich für den neuen Eigentümer die Möglichkeit bietet, auf eine Wärmepumpe umzusteigen.

#### Erdgeschoss:

- ) großer Vorraum
- ) Wohnzimmer mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- ) Küche mit angrenzendem Essplatz, ca. 35 m<sup>2</sup>
- ) Abstellraum
- ) Technikraum
- ) Bad/WC mit Wachtisch und offener Dusche

#### Obergeschoss:

- ) großes Zimmer mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- ) Bad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch
- ) ein 2. Zimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup>
- ) einen Schrankraum



- ) ein Zimmer für z. B. Büro mit ca. 10 m<sup>2</sup>
- ) der Gang/Vorraum

#### Dachgeschoss

- ) großer Raum/Studio mit ca. 43 m<sup>2</sup>
- ) Bad mit Dusche, Waschtisch und WC
- ) ein Schlafzimmer
- ) kleiner AR (vorbereiteter Raum für Infrarotkabine)
- ) Anschlüsse für eine Küche sind vorbereitet

#### Außenanlagen

- ) ein großer Pool (9x4 Meter)
- ) Garage und Carport für insgesamt 4 Autos
- ) Gartenhütte mit einer 2. Terrasse
- ) große Terrasse vom Wohnzimmer aus begehbar

#### Zusätzlich für Sie:

- ) Smarthome
- ) BWT Entkalkungsanlage
- ) Lüftung für gesamtes Haus
- ) Zentralstaubsaugeranlage
- ) elektrische Außenjalousien

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser tollen Liegenschaft und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns eine E-Mail-anfrage mit Ihren 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	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1969/2009
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	3 x Freiplatz, Garage

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 272 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.071 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	15.03.2024
Gültig bis	14.03.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	41,80
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,65
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	4
Terrassen	2

### MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage	Sonderausstattung	Swimming Pool
Zustand	Gut	Möblierung	Teilmöbliert



Keller

Nicht unterkellert



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

Kaufpreis	1.150.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	1.150.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### Lage/Infrastruktur in Stockerau

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

### Öffentliche Verkehrsmittel

- + ) Busverbindungen
- + ) Bahnhof Stockerau mit Schnellbahn und Regionalzügen

### Individualverkehr

- + ) Anbindung A22 Richtung Wien (ca. 20 Min. bis Reichsbrücke)
- + ) Anbindung S3 Richtung Hollabrunn (ca. 25 Min. bis Hauptplatz Hollabrunn)
- + ) Anbindung S5 Richtung Tulln (ca. 25 Min bis Hauptplatz Tulln)

### Erholung und Natur

- + ) Erholungszentrum Stockerau
- + ) Donauauen

## INFRASTRUKTUR

### Verkehrsanbindung

- < 1km: Hallenbad
- < 1km: Erholungszentrum

### Bildung

- < 1km: NÖ Landeskindergarten Stockerau
- < 1km: Josef-Wondrak-Volksschule

### Gaststätten

- < 1km: Ha2weio

### Gesundheit

- < 1km: Löwen-Apotheke



### GALERIE



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

Werner Riedl  
Raiffeisen Immobilien Makler

2000 Stockerau

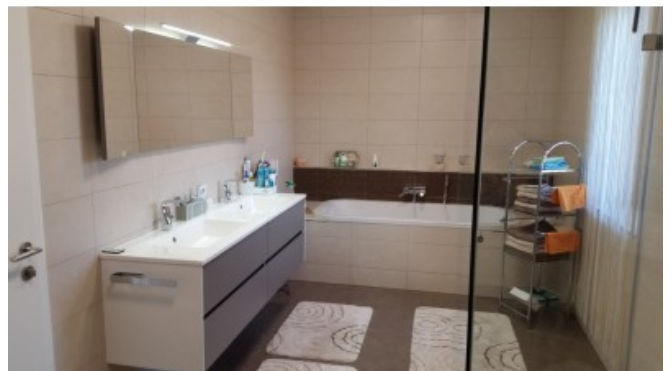
**Raiffeisen Immobilien**

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

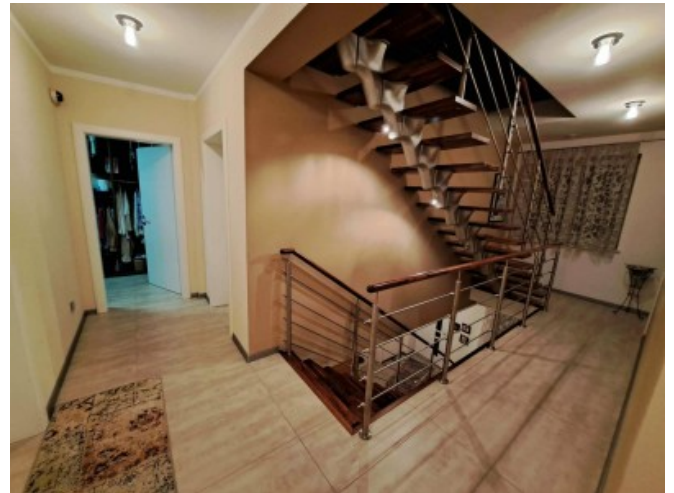
Werner Riedl und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-themen kompetent zur Seite.

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









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[EG](#)

[OG](#)

[Dachgeschoss](#)

[Plan Carport/Garage](#)

