



#0001008111

TRAUMHAFTE LIEGENSCHAFT MIT POOL IN RUHIGER WOHNLAGE

2000 Stockerau



Purchase price: 1.150.000,00 €

Usage Area: 272,00 m²

Rooms: 8

YOUR CUSTODIAN



Werner Riedl

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

werner.riedl@riv.at

+43 664 60 517 517 24





DESCRIPTION

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 m² großen Grundstück. Das Haus hat eine Nutzfläche von fast 272 m² 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 m²
-) Küche mit angrenzendem Essplatz, ca. 35 m²
-) Abstellraum
-) Technikraum
-) Bad/WC mit Wachtisch und offener Dusche

Obergeschoss:

-) großes Zimmer mit ca. 30 m²
-) Bad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch
-) ein 2. Zimmer mit ca. 18 m²
-) einen Schrankraum



-) ein Zimmer für z. B. Büro mit ca. 10 m²
-) der Gang/Vorraum

Dachgeschoss

-) großer Raum/Studio mit ca. 43 m²
-) 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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1969/2009
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: Gas
Car Spaces	3 x Open, Garage

AREAS

Usage Area	ca. 272 sqm
Base Area	ca. 1.071 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	15.03.2024
Valid until	14.03.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	41,80
HWB Class	 B
fGEE Value	0,65
fGEE Class	 A+

SEGMENTATION

Total Rooms	8
Bathrooms	3
Toilets	3
Bedrooms	4
Terraces	2

FEATURES

Area	Dwelling Area, Village Area	Special configuration	Swimming Pool
------	-----------------------------	-----------------------	---------------



Condition

Good condition

Furnished

Partially furnished

Cellar

No cellar





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	1.150.000,00 € incl. VAT
----------------	--------------------------

TOTAL

Total buy price	1.150.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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

INFRASTRUCTURE

Transport

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

Education

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

Gastronomy

- < 1km: Ha2weio

Health

- < 1km: Löwen-Apotheke



GALLERY



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

Werner Riedl
Raiffeisen Immobilien Makler

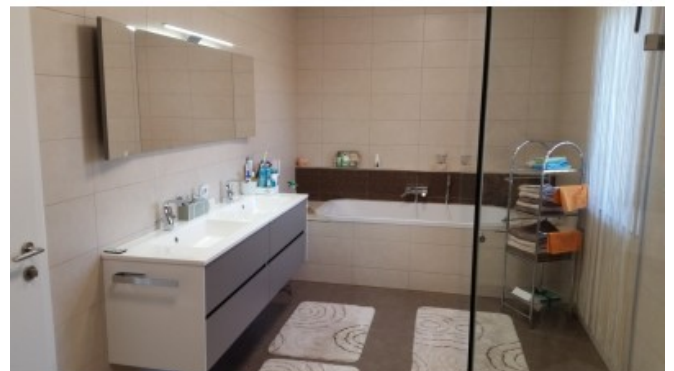
Raiffeisen Immobilien 

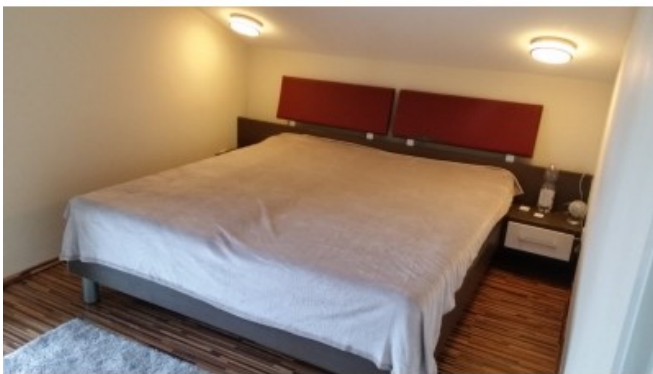
2000 Stockerau

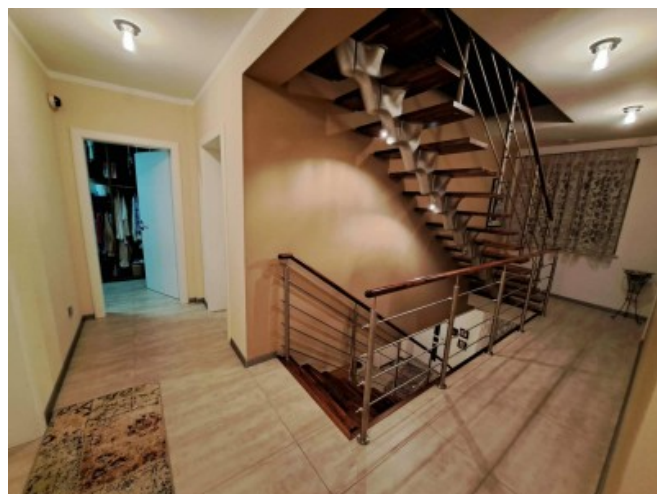
Raiffeisen Immobilien.
Ganz bei Ihnen.

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

☎ 0664 60 517 517 24
www.raiffeisen-immobilien.at







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[EG](#)

[OG](#)

[Dachgeschoss](#)

[Lage2](#)

