



#0001008369

RUHIG GELEGENES EIN-/MEHRFAMILIENHAUS MIT TRAUMHAFTEM GARTEN

2000 Stockerau



Kaufpreis: 495.000,00 €

Wohnfläche: 170,00 m²

Zimmer: 7

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

TRAUMHAFTES GRUNDSTÜCK MIT GROSSEM HAUS FÜR IHRE FAMILIE IN ZENTRALER GRÜNRUHELAGE

Die Liegenschaft wurde 1953 erstmalig baulich erwähnt, da in diesem Jahr die Gemeinde Stockerau die Baubewilligung ausgestellt hat, und im August 1955 folgte die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung. Im Jahre 1958 wurde ein Zubau/Erweiterung errichtet und bewilligt. 1972 wurde der Neubau des gesamten Obergeschoßes samt Dach und kleinen Erweiterungen im Erdgeschoss und Keller eingereicht, baubewilligt und schließlich 1977 benützungsbewilligt.

Das Haus steht in einer der besten Wohngegenden von Stockerau in sehr zentraler absoluter Grünruhelage in einer Wohnstraße. Es wird mit einer Gaszentralheizung (Brennwertgerät) beheizt. Im Wohnzimmer gibt es einen zusätzlichen Kamin für feste Brennstoffe, welcher an die Zentralheizung angeschlossen ist. Die Liegenschaft wurde nach dem Stockaufbau mit einer Wärmedämmfassade und einer Dämmung der obersten Geschoßdecke versehen. Alle Wohnbereiche haben Parkettböden.

Erdgeschoss:

-) Vorraum mit anschließendem Gang inkl. Stiegenhaus
-) Küche mit angrenzender Speis
-) Bad mit Wanne und Waschtisch
-) extra WC
-) großes Wohnzimmer inkl. Kamin
-) offenes Schlafzimmer, hier gibt es noch ein 2. Badezimmer mit Dusche und WC, sowie einen direkten Ausgang zur Terrasse, bzw. in den Garten

Obergeschoss:

-) großer Wohn-/Vorraum, alle Zimmer sind zentral begehbar
-) Bad mit Dusche und WC
-) insgesamt 5 Zimmer (davon 1 Zimmer mit vorbereiteten Küchenanschlüssen) und
-) ein großer Balkon (Zugang von 3 Zimmern)

Keller:

-) Waschküche/Heizraum
-) Garage
-) insgesamt zusätzliche 3 Kellerräume



Durch 2 bestehende Eingänge kann das Haus auch in 2 Wohneinheiten getrennt werden. Die große Dachfläche eignet sich sehr gut für eine Photovoltaikanlage und neben dem Haus ist ausreichend Platz für ein zu errichtendes Carport.

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	Mehrfamilienhaus, Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1955/1974
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	21.07.1977
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 170 m ²
Grundfläche	ca. 582 m ²
Kellerfläche	ca. 63 m ²
Balkonfläche	ca. 15 m ²
Terrassenfläche	ca. 15 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	07.07.2023
Gültig bis	06.07.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	186,20
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,08
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	6
Terrassen	1
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	495.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	495.000,00 € 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 (ca. 28 Min. bis Wien Mitte)

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

- +) Marienhöhe
- +) Erholungszentrum Stockerau
- +) Donauauen

Auf Grund der hervorragenden Lage der Liegenschaft befinden sich zahlreiche Infrastrukturbereiche des täglichen Bedarfs innerhalb von ca. 5-10 Gehminuten, wie z. B.

- ca. 5 Min. Erholungszentrum, Hallenbad
- ca. 5 Min. Bäckerei Berthold
- ca. 7 Min. Josef-Wondrak-Volksschule, Volksschule West
- ca. 8 Min. Neue Mittelschule Ost
- ca. 10 Min. NÖ Landeskindergarten Europa
- ca. 15 Min. Bahnhof Stockerau
- ca. 8-10 Min. Supermärkte
- ca. 15 Min. Ihre Raiffeisenbank
- ca. 12 Min. Kirche



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





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[Plan Keller](#)

