



#0001008369

RUHIG GELEGENES EIN-/MEHRFAMILIENHAUS MIT TRAUMHAFTEM GARTEN

2000 Stockerau



Purchase price: 495.000,00 €

Living Area: 170,00 m²

Rooms: 7

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Apartment House, Detached House, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1955/1974
Construction status	Finished
Construction Completion Date	21.07.1977
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Garage

AREAS

Living Area	ca. 170 sqm
Base Area	ca. 582 sqm
Cellar Area	ca. 63 sqm
Balcony Area	ca. 15 sqm
Terrace Area	ca. 15 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	07.07.2023
Valid until	06.07.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	186,20
HWB Class	 E
fGEE Value	2,08
fGEE Class	 D

SEGMENTATION

Total Rooms	7
Bathrooms	3
Toilets	3
Bedrooms	6
Terraces	1
Balconies	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	495.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total buy price	495.000,00 € 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 (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



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 Plan](#)

[Plan OG](#)

[Plan Keller](#)

