



#0001008438

## EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE IN BESTER LAGE

2000 Stockerau



Kaufpreis: 470.000,00 €

Wohnfläche: 137,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

### EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE

Das ursprüngliche Baujahr der Liegenschaft war ca. 1959. Aus dieser Zeit sind aber keine Unterlagen im Bauakt mehr vorhanden. Im Jahre 1972 wurde durch die Gemeinde Stockerau ein Zubau, sowie die Errichtung einer Garage bewilligt. 1977 erfolgte die Erteilung der Benützungsbewilligung durch die Stadtgemeinde Stockerau.

Dieses voll unterkellerte Haus steht in einer der besten Wohngegenden von Stockerau, in sehr zentraler Lage, und wird mit einer Gaszentralheizung (Therme) beheizt.

#### Erdgeschoss:

- ) ein Vorraum
- ) das Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschtisch
- ) ein extra WC
- ) die offene Küche mit Essplatz
- ) ein ca. 41 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer und
- ) ein ca. 12,77 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer

#### Obergeschoss:

- ) insgesamt 2 Schlafzimmer
- ) Bad mit Dusche und WC

#### Keller:

- ) eine Waschküche
- ) ein Heizraum
- ) ein großer Kellerraum (Partyraum)
- ) ein Bad mit Dusche und WC
- ) weitere 2 Kellerräume

#### zusätzlich für Sie vorhanden:

- ) eine Klimaanlage
- ) Außenjalousien
- ) Pool (müsste neu foliert werden)
- ) die eigene Garage
- ) eine Gastherme



**Maklerservice & Bewertung**

Das Haus wird teilmöbliert, spätestens 3 Monate nach Kaufvertragserrichtung, übergeben. Von den eingereichten Plänen zum tatsächlichen Naturbestand gibt es kleinere Abweichungen.

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.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1959/1973
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 703 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.01.2024
Gültig bis	11.01.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	189,70
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	1,98
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

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

Kaufpreis	470.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	470.000,00 € 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



### 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](#)

[Plan EG](#)

[Plan DG](#)

[Plan Keller](#)

