



#0001008571

## RAUS AUS DEM ALLTAG - RELAXEN IM EIGENEN KLEINGARTENHAUS

2000 Stockerau



Kaufpreis: 199.000,00 €

Wohnfläche: 62,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

### RUHELAGE IM GRÜNEN - KLEINGARTENHAUS

In einer ruhigen Siedlung nahe einem kleinen Waldgebiet (Marienhöhe) in 2000 Stockerau liegt diese wunderbare Liegenschaft.

Das Grundstück mit einer Größe lt. Grundbuchauszug von ca. 282 m<sup>2</sup> hat die Widmung Gkg (Grünland-Kleingarten), und 1984 wurde, nach den Bestimmungen des NÖ Kleingartengesetzes, die Baubewilligung für ein Kleingartenhaus von der Gemeinde Stockerau ausgestellt.

Dieses Häuschen, welches in Holzriegelbau errichtet wurde, eignet sich hervorragend als Wochenenddomizil, bzw. als Sommerhaus. Es ist voll unterkellert, und an Anschlüssen sind Kanal, Strom und Wasser vorhanden. Es ist kein Heizsystem vorhanden!

#### Erdgeschoss:

- ) Eingangsbereich mit Garderobe
- ) Badezimmer mit Dusche
- ) eine ca. 21 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang
- ) auf die östlich ausgerichtete Terrasse
- ) ein extra WC

#### Obergeschoss:

- ) ein ca. 12,50 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Ausgang
- ) auf den nach Osten ausgerichteten Balkon
- ) ein 2. Zimmer mit insgesamt ca. 14 m<sup>2</sup>, welches in 2 kleineren Räumlichkeiten unterteilt wurde

#### Keller:

- ) ein Kellerraum, welcher als Waschküche genutzt wird
- ) zusätzliche 2 Räumlichkeiten

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.



**Maklerservice & Bewertung**

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	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Ferienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1984
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	24.08.1993

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 282 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	29,00 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Nein, Kein ganzjähriges Wohnen (Ausgenommen von der Informationspflicht lt. §3, EAVG 2012)*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1
Balkone	1

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

Kaufpreis	199.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	199.000,00 €
-----------------	--------------

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

### Bildung

- < 1km: Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium
- < 1km: Nö Landesberufsschulen
- < 1km: Volksschule West
- < 1km: Josef-Wondrak-Volksschule

### Gaststätten

- < 1km: Pizzeria Castello

### Einkauf

- < 1km: Stocklasser

### Gesundheit

- < 1km: Dr.Med. Walter Lellek

### Tourismus



< 1km: Belvedereschlössl





### GALERIE



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

Werner Riedl  
Raiffeisen Immobilien Makler

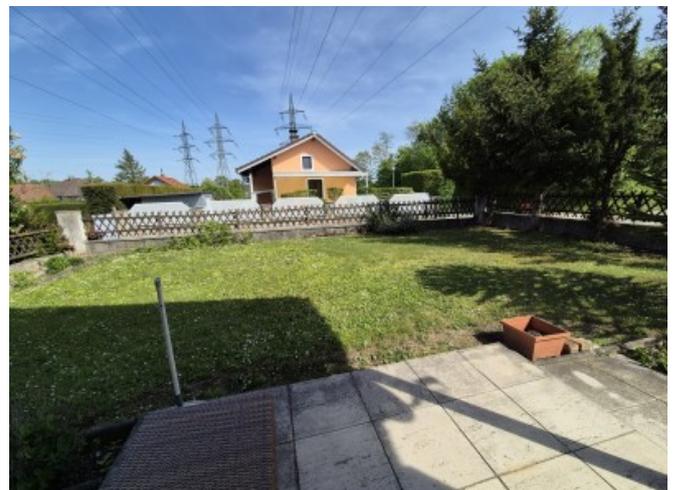
**Raiffeisen Immobilien**

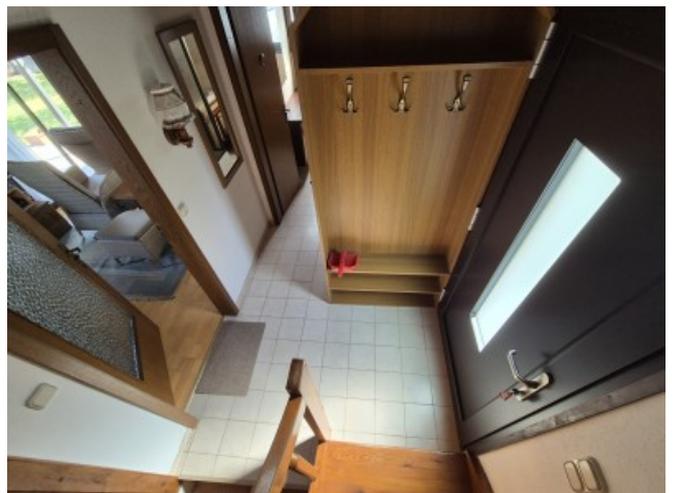
2000 Stockerau

**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](http://www.raiffeisen-immobilien.at)







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[Plan Keller](#)

[NÖ Kleingartengesetz, Fassung vom 02.05.2024](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

