

**Erstklassiges Neubauprojekt in Zentrumsnähe | nur noch 1  
Einheit verfügbar!!**



**Objektnummer: 7398/114437**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2000 Stockerau                   |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 73,51 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 78,06 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 1,20 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 299.900,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.841,92 €                       |
| Betriebskosten:               | 135,26 €                         |
| USt.:                         | 13,53 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch





**FAWE IMMO**  
WOHNEN ERLEBEN

**ERS17 / Stockerau**

**Wohnung Top. 37**

**2. OBERGESCHOSS**

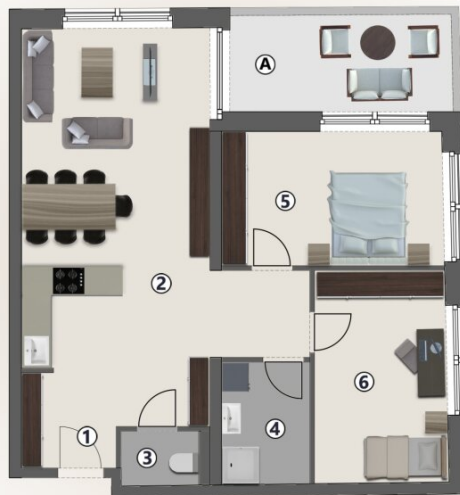
3 ZIMMER

WOHNFLÄCHE GESAMT 73.51m<sup>2</sup>

|                   |                |                     |
|-------------------|----------------|---------------------|
| ❶                 | Vorraum        | 7.40m <sup>2</sup>  |
| ❷                 | Wohnküche      | 32.63m <sup>2</sup> |
| ❸                 | WC             | 1.61m <sup>2</sup>  |
| ❹                 | Bad            | 5.05m <sup>2</sup>  |
| ❺                 | Schlafzimmer 1 | 14.10m <sup>2</sup> |
| ❻                 | Schlafzimmer 2 | 12.72m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche Gesamt |                | 73.51m <sup>2</sup> |
| Ⓐ                 | Balkon         | 9.09m <sup>2</sup>  |



1 2 3 4 5 6m





## Objektbeschreibung

**Am Rande der historischen Altstadt, in einer ruhigen Einbahnstraße, befindet sich dieses wunderschöne, kürzlich erst erbaute Gebäude mit (nur noch 1 verfügbare!) 3-Zimmerwohnungen.**

Das Projekt beeindruckt vor allem durch seine **durchdachte architektonische Planung** und die **qualitativ hochwertige Ausstattung**.

Die hohen Ansprüche und die **Liebe zum Detail** der Entwickler spiegeln sich im gesamten, aus 3 Baukörpern bestehenden, Projekt wider.

Alle Wohneinheiten verfügen über **geniale Grundrisse** und laden auch aufgrund der **idealen Besonnung** zum Wohlfühlen ein.

### Weitere Highlights:

- Erhöhte Maßnahmen in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz
- Ideale Besonnung aller Wohnungen
- 3-fach-verglaste Kunststoffalufenster
- Fußbodenheizung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Großzügige Außenflächen bei jeder Einheit
- Innenhof mit Grünanlagen
- Nachhaltige und wertbeständige Ziegelmassiv-Bauweise
- Moderner Niedrigenergiestandard dank der Fernwärme-Heizung und integrierter Heißwasseraufbereitung

- Garagenstellplätze können erworben werden

Ein Fahrrad-, Kinderwagenabstellraum und ein eigenes Kellerabteil bieten zusätzlich Stauraum.

### Die L A G E :

Die Schul-, Einkaufs- und Industriestadt Stockerau - das „**Tor zum Weinviertel**“ - ist die größte Stadt des Weinviertels, im Süden flankiert von den **idyllischen Donau-Auen** und im Norden von einer sanfthügeligen Ackerlandschaft.

*Wald, Wiesen und Gewässer - eine vielfältige Auenlandschaft:*

Das **Naturschutzgebiet** in der Stockerauer Au bietet nicht nur Sehenswertes und **Erholung auf Rundwanderwegen**; mit Booten die **unberührten Gewässer** zu befahren, ist etwas ganz Besonderes!

Auch im Bereich **Kultur** gibt es Anspruchsvolles zu genießen. So finden seit 1964 im Sommer jeden Jahres auf dem romantischen Platz vor der barocken Stadtpfarrkirche die Stockerauer Festspiele statt.

Die **INFRASTRUKTUR** ist hervorragend:

Der Bahnhof & mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar. In lediglich ca. 25 min gelangt man die prunkvolle Wiener Innenstadt.

Sämtliche Nahversorger, Restaurants, Ärzte und Kindergärten & Schulen sind ebenso in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

**DIE GEGENSTÄNDLICHE W O H N U N G ist befristet vermietet und setzt sich wie folgt zusammen:**

- Vorraum: 6,83 m<sup>2</sup>
- WC: 2,02 m<sup>2</sup>
- Bad: 5,13 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: 34,83 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: 13,39 m<sup>2</sup>
- Elternzimmer: 14,15 m<sup>2</sup>
- Balkon: 9,09 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: 1,40 m<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche: 76,35 m<sup>2</sup>**

**Nettojahresmiete: € 10.584,24**

**Bruttorendite: 3,53%**

**Kaufpreis: € 299.900,-- zzgl. 20% USt.**

**Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap