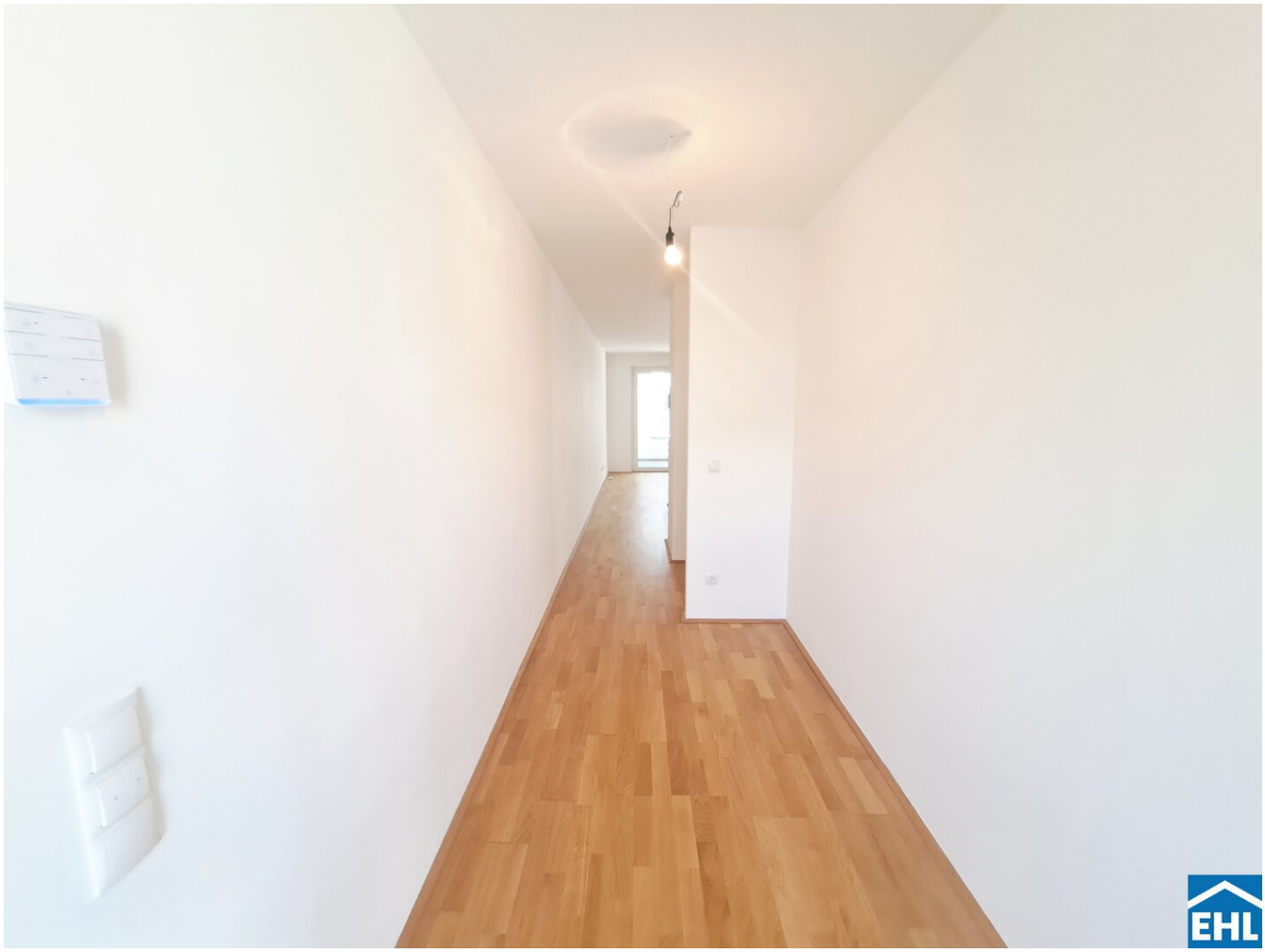
Willkommen in Ihrem neuen renditestarken Investment im Koloman



Objektnummer: 78692

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schlösselgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,24 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,02 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	425.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.871,62 €
Betriebskosten:	166,25 €
Sonstige Kosten:	23,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH













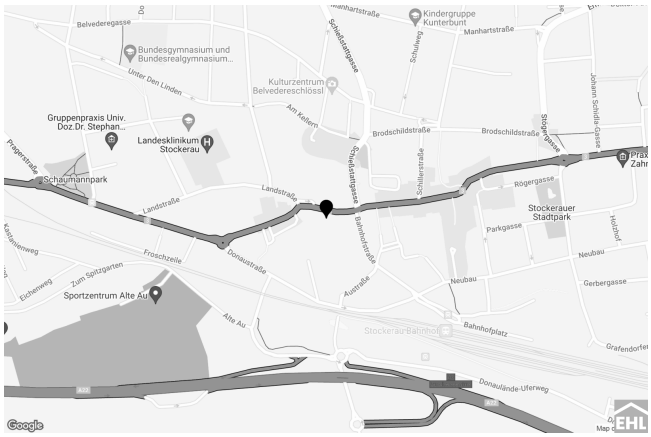











Kindergruppe Kunterbunt
Manhartstraße
Belvederegasse
Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium...
Unter den Linden
Kulturzentrum Belvedereschlössl
Gruppenpraxis Univ. Doz.Dr. Stephan...
Landesklinikum Stockerau
Brodschildstraße
Schaumannpark
Landstraße
Rögergasse
Stockerauer Stadtpark
Parkgasse
Froschzeile
Donaustraße
Sportzentrum Alte Au
Neubau
Gerbergasse
Bahnhofplatz
Stockerau Bahnhof
Donaulände-Uferweg
Google



Das Koloman
Hauptstraße 8, Schlösselgasse 8
2000 Stockerau

STIEGE 1

Hauptstraße 8

1.OG

TOP 1.23

3-ZIMMER

WOHNFLÄCHE:	87,24 m²
LOGGIA:	13,15 m²
RAUMHÖHE:	250 cm

Unverbindliche Plankopie.
Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haus-technischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.
Türkoten sind Durchgangslichten.
Höhenangaben beziehen sich auf FOK.
Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen.
Gartenflächen sind im wesentlichen eben.
Baubliche Toleranzen sind zulässig.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.
Naturmaße erforderlich!
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.
Duschtassen sind optional (auf Sonderwunsch).

Maßstab: 1:50

0 1 2

Datum: 14.03.2023

TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Fixverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TV LV	TV/LV - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehkipp-Fenster	GF	Gehflügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehflügel
LV	Leerverrohrung	BRÜ	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigparapethöhe	GS	Geschirrspüler	Pot.	Poterie	K	Kühlschrank

MJM ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER www.ma

EHL

Objektbeschreibung

Spitzenrenditen in Stockerau, aufstrebende Lage im Norden Wiens

Entdecken Sie eine exklusive Investmentmöglichkeit im Herzen von Stockerau, einer aufstrebenden Gegend nördlich von Wien. Mit Anlegerpreisen und einer hohen Nachfrage nach Mietwohnungen ist dies Ihre Chance, von einer erstklassigen Lage und spitzen Renditen zu profitieren.

Auf einer idyllischen Liegenschaft in absoluter Ruhelage entsteht eine exklusive Wohnhausanlage mit ansprechenden Wohneinheiten, verteilt auf drei stilvoll gestaltete Gebäude. Die Vielfalt der Wohnungen reicht von gemütlichen 2-Zimmer-Einheiten bis hin zu großzügigen 5-Zimmer-Residenzen.

Das Investmentprojekt:

- **86 Eigentums- und Vorsorgewohnungen**
- **2 – 4,5 Zimmerwohnungen**
- **43 – 120 m² Wohnfläche**
- **Großzügige Freiflächen zu jeder Wohneinheit**
- **Tiefgaragenstellplätze**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume**
- **Einlagerungsraum für jede Wohnung**
- **Kinderspielplatz**
- **Energieausweis gültig bis 08.09.2032**

- **HWB: 21,9 kWh/m²a; Klasse B**
- **fGEE: 0,71; Klasse A**

Hohe Nachfrage und erstklassige Ausstattung

Das gesamte Projekt wurde barrierefrei konzipiert, um höchsten Komfort für alle Bewohner zu gewährleisten. Mit modernem Design und hochwertiger Ausstattung bietet diese Anlage alles, was zeitgemäßes Wohnen ausmacht.

Ein besonderes Highlight sind die geringen Energiekosten dank eines CO2-optimierten Energie- und Gebäudekonzepts mit Bauteilaktivierung, Photovoltaik und Luftwärmepumpe. Dies bedeutet nicht nur modernes, sondern auch nachhaltiges Wohnen.

Ausstattungshighlights:

- **Fußbodenheizung: Luftwärmepumpe/Fernwärme**
- **Photovoltaik-Anlage**
- **Eicheparkettböden in den Wohnräumen**
- **Feinsteinzeug in den Nassräumen**
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**
- **Sonnenschutz bei allen Fenstern in Form von Außenrollläden oder Außenraffstores**
- **Sicherheitseingangstüren**

- **Hochwertige Marken-Sanitärausstattung wie Laufen Pro und Grohe**

Attraktive Lage

Die Wohnhausanlage liegt direkt an der Hauptstraße und dennoch versteckt in einem wunderschön angelegten Innenhof, der an keiner Seite direkt einer Straße zugewandt ist. Die erstklassige Lage im Stadtzentrum von Stockerau kombiniert urbanen Lebensstil mit einer entspannten Atmosphäre.

Verkehrsanbindung:

- **Ca. 25 Minuten mit dem Auto vom Wiener Stadtzentrum entfernt**
- **Ca. 40 Minuten Fahrzeit nach Wien mit den öffentlichen Verkehrsmitteln**
- **Buslinien 829 und 830**
- **Der Bahnhof Stockerau befindet sich nur 5 Gehminuten vom Projekt entfernt**

Investieren Sie jetzt in eine Wohnhausanlage, die durch hohe Qualität, moderne Ausstattung und eine erstklassige Lage überzeugt. Profitieren Sie von der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen und sichern Sie sich eine lukrative Rendite in einer der aufstrebendsten Gegenden nördlich von Wien.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 207.000,- bis EUR 673.000,- netto zzgl. 20% USt.

3% Kundenprovision

Fertigstellung: bereits erfolgt

Weitere Informationen finden Sie auf unserer
Projekthomepage: https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/das-koloman-2000-stockerau

Zusätzliche Information:

Die angebotenen Vorsorgewohnungen können ausschließlich zum Bruttokaufpreis für Eigennutzer erworben werden.

Ein Ankauf zu einem Vorsorgekaufpreis netto mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer ist bei diesem Projekt nicht vorgesehen.

Diese Struktur bietet insbesondere Käuferinnen und Käufern Vorteile, die ihre Immobilie im Rahmen der Kleinunternehmerregelung vermieten möchten. Da keine Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen wird, entsteht keine Verpflichtung zum Vorsteuerabzug sowie zu entsprechenden umsatzsteuerlichen Verrechnungen oder laufenden Meldungen.

Damit bietet dieses Modell eine klare, transparente und administrativ schlanke Lösung für Investorinnen und Investoren, die eine langfristige Vermietung ohne umsatzsteuerliche Komplexität anstreben.

Für weiterführende Informationen oder eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne 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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <8.250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <750m
Schule <500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.