# Hochwertige Ausstattung für ein zeitgemäßes Wohngefühl

**Objektnummer: 78506**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Schlösselgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2000 Stockerau |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 57,65 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 1,87 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 302.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

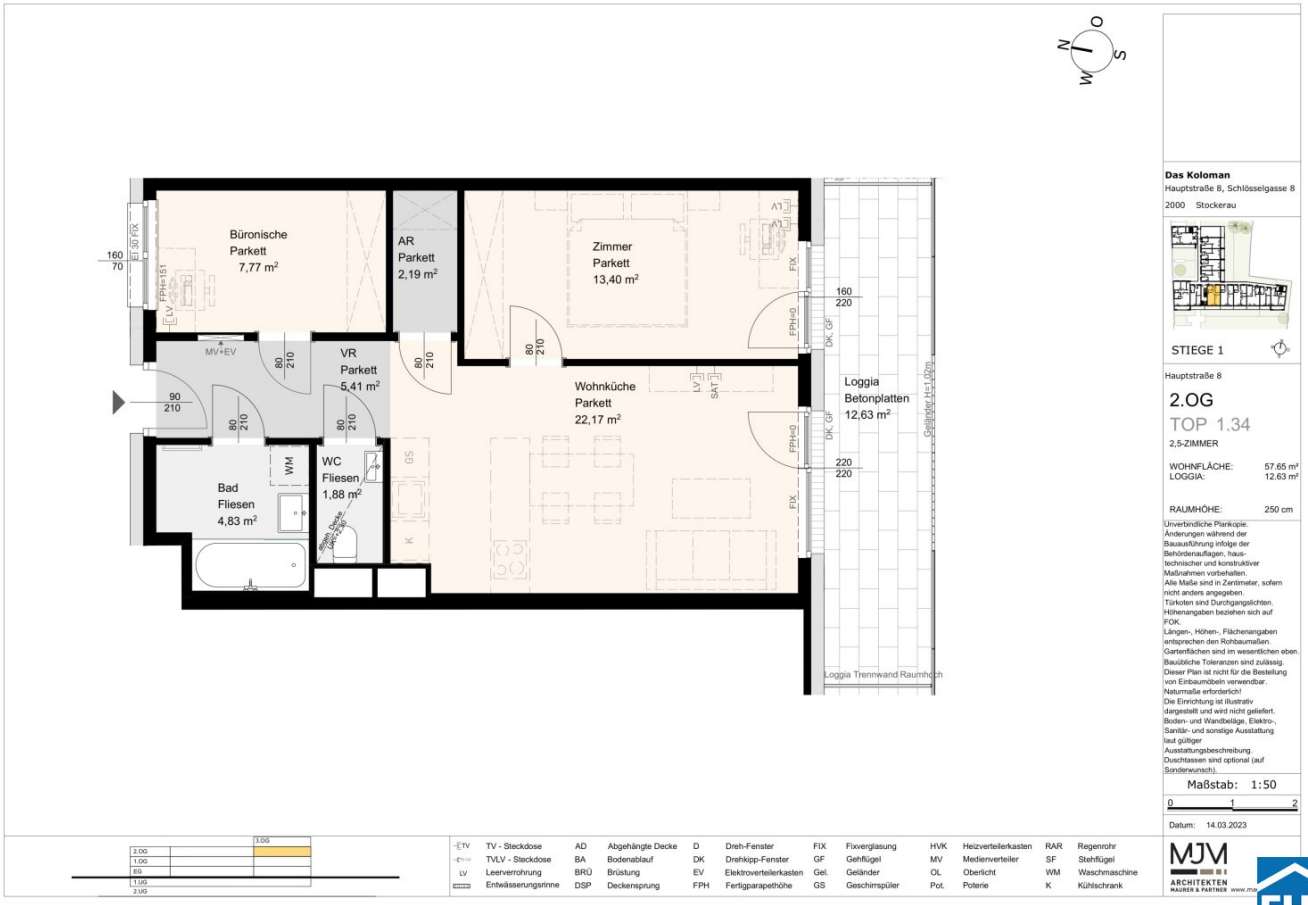
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

ERSTBEZUG
©SQUAREB
EHL




**Das Koloman**
Hauptstraße 8, Schlösselgasse 8
2000 Stockerau

STIEGE 1

Hauptstraße 8

## 2.OG
TOP 1.34
2,5-ZIMMER

| | |
|---|---|
| WOHNFLÄCHE: | 57,65 m² |
| LOGGIA: | 12,63 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 | TVLV - 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

**Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen Stockeraus!**

Auf einer wunderschönen Liegenschaft in absoluter Ruhelage befindet sich eine exklusive Wohnhausanlage mit ansprechenden Wohneinheiten, verteilt auf drei stilvoll gestaltete Gebäude. Die Wohnungen bieten eine Vielfalt an Größen, von gemütlichen 2-Zimmer-Einheiten bis hin zu großzügigen 4,5-Zimmer-Residenzen.

Genießen Sie den Luxus von Freiraum und Individualität! Jede Wohnung wurde durchdacht gestaltet und verfügt über eine großzügige Freifläche wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten – der ideale Ort, um frische Luft zu schnappen und den Alltag hinter sich zu lassen. Lehnen Sie sich zurück und lassen Sie die Seele baumeln, während Sie den Ausblick auf die Umgebung genießen.

**Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

Das Projekt

- 86 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 2 – 4,5 Zimmerwohnungen
- 43 – 120 m² Wohnfläche
- Großzügige Freifläche 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

Die Ausstattung

Das gesamte Projekt wurde barrierefrei konzipiert, um höchsten Komfort für alle Bewohner zu gewährleisten. Modernes Design und hochwertige Ausstattung sind selbstverständlich und unterstreichen den zeitgemäßen Charakter dieser Wohnanlage.

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

- Heizungsart: Fußbodenheizung bzw. Bauteilaktivierung: 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

Tiefgarage - Parkplätze

Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in der Tiefgarage zugeteilt, der zusätzlich um EUR 25.000, - zu erwerben ist.

Die Lage

Direkt an der Hauptstraße, aber dennoch versteckt! Die gesamte Anlage befindet sich in einem wunderschön angelegten Innenhof und ist an keiner Seite direkt einer Straße zugewandt.

Die erstklassige Lage im Stadtzentrum von Stockerau und die idyllischen hofseitigen Freiflächen schaffen eine perfekte Symbiose aus urbanem Lebensstil und entspannter Atmosphäre. Genießen Sie Komfort und Ruhe in einer Umgebung, die alles bietet, was das Herz begehrt. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind in unmittelbarer Nähe zu finden – von Lebensmittelgeschäften über kleinere Einkaufszentren bis hin zu Schulen und Freizeiteinrichtungen.

- 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

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
Flughafen <3.250m

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.