# Genießen Sie Freiraum und Individualität in absoluter Ruhelage!



**Objektnummer: 73574**

**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:** | 46,04 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 1,84 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 21,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 239.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 125,00 € |
| **Sonstige Kosten:** | 12,50 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1











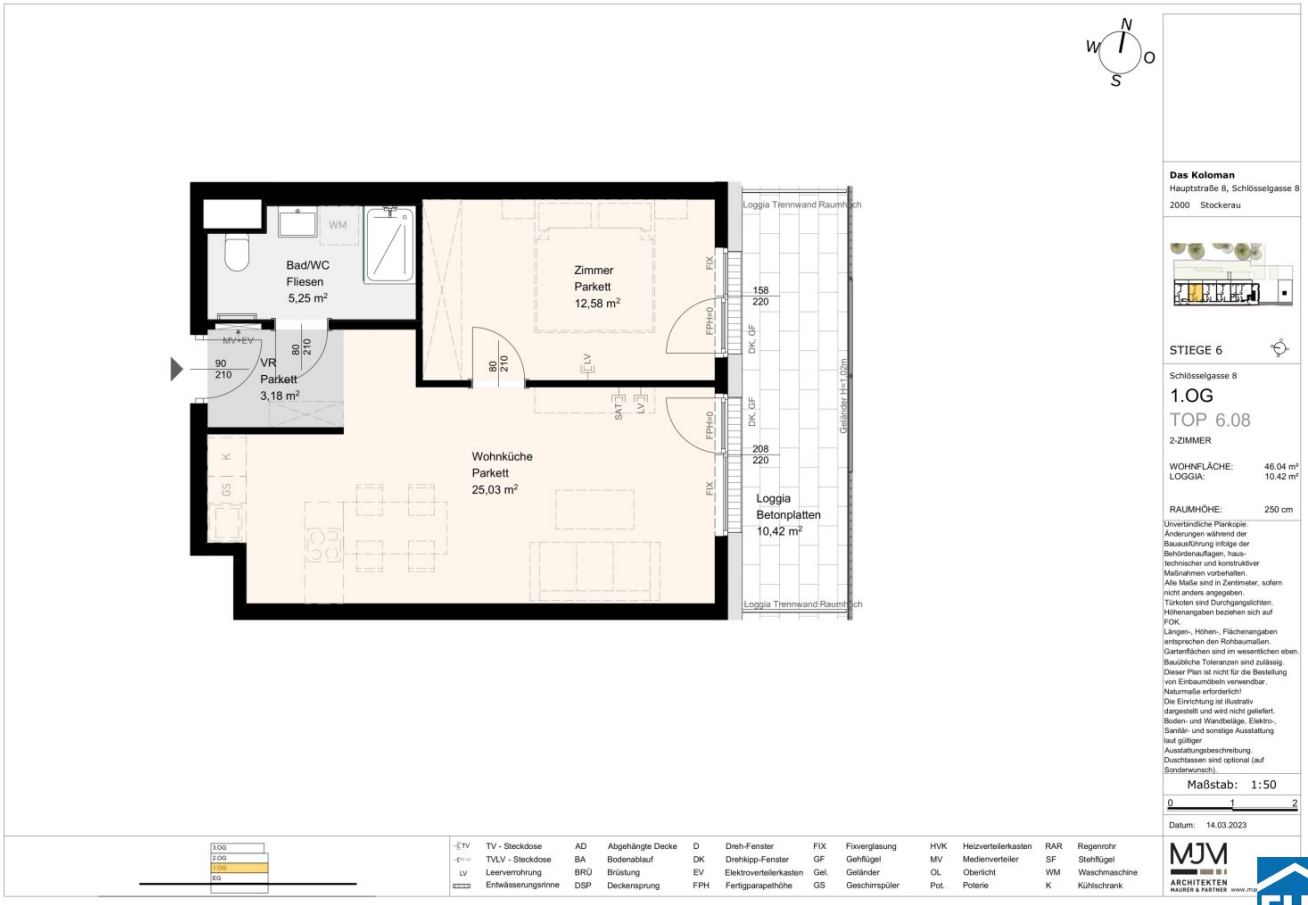



ERSTBEZUG
©SQUAREB
EHL








N
W
O
S
Bad/WC
Fliesen
5,25 m²
WM
MV+EV
VR
Parkett
3,18 m²
90
210
80
210
Zimmer
Parkett
12,58 m²
LV
80
210
FIX
FPH=0
158
220
DK, GF
Loggia Trennwand Raumhoch
Geländer H=1,07m
SAT
LV
FPH=0
DK, GF
208
220
Wohnküche
Parkett
25,03 m²
K
GS
FIX
Loggia
Betonplatten
10,42 m²
Loggia Trennwand Raumhoch
Das Koloman
Hauptstraße 8, Schlösselgasse 8
2000 Stockerau
STIEGE 6
Schlösselgasse 8
1.OG
TOP 6.08
2-ZIMMER
WOHNFLÄCHE: 46.04 m²
LOGGIA: 10.42 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
1.OG
2.OG
1.UG
EG
TV - Steckdose
TV/LV - Steckdose
LV Leerverrohrung
Entwässerungsrinne
AD Abgehängte Decke
BA Bodenablauf
BRÜ Brüstung
DSP Deckensprung
D Dreh-Fenster
DK Drehkipp-Fenster
EV Elektroverteilerkasten
FPH Fertigparapethöhe
FIX Fixverglasung
GF Gehflügel
Gel. Geländer
GS Geschirrspüler
HVK Heizverteilerkasten
MV Medienverteiler
OL Oberlicht
Pot. Poterie
RAR Regenrohr
SF Stehflügel
WM Waschmaschine
K Kühlschrank
MJM ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER
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 sind zwei Stellplätze in der Tiefgarage zugeteilt, die zusätzlich um gesamt EUR 36.000, - zu erwerben sind.

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

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

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.