Nur 15 Minuten von Wien! Wohnen unter freiem Himmel I Garage für bis zu 6 Autos I 7 Zimmer möglich I naturverbunden und einzigartig I beheizbarer Keller I

Wohnraum

Objektnummer: 15187

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	420,00 m²
Nutzfläche:	706,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	156,00 m²
Kaufpreis:	1.300.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

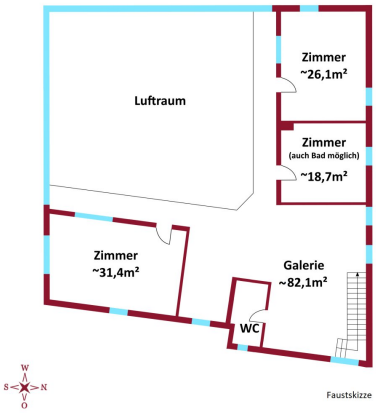
Ihr Ansprechpartner

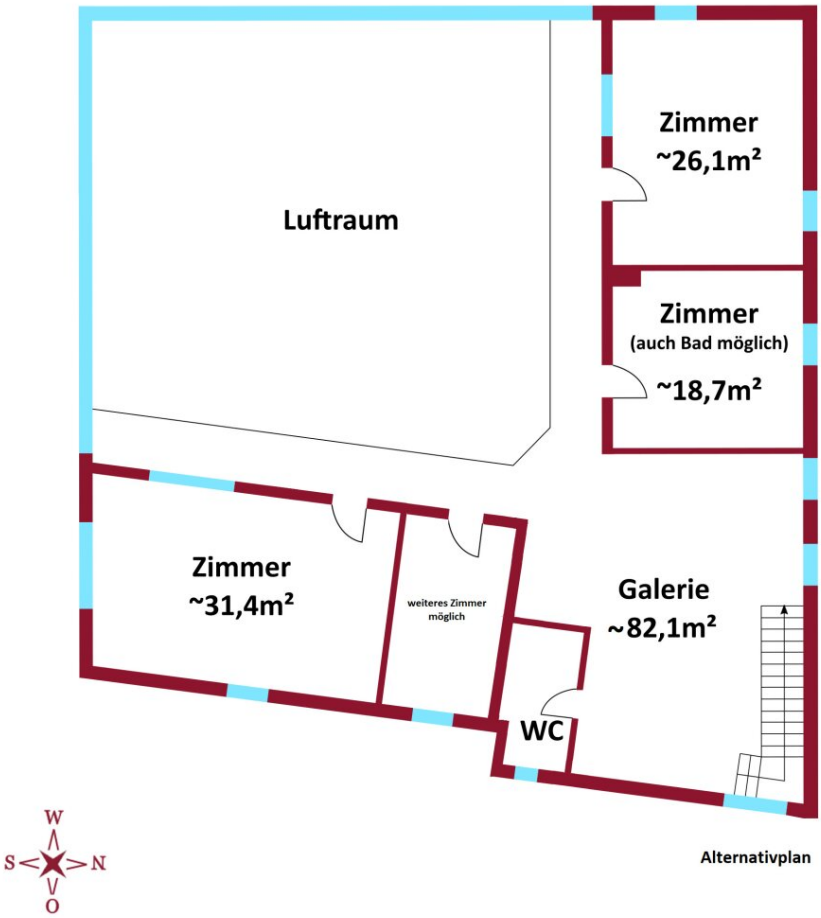
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

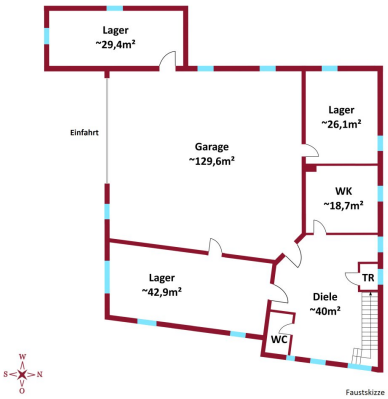
T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30

TERRASSE
Wohnbereich
~131,7m²
Küche
~26,1m²
Bad
~18,7m²
Zimmer
~29,3m²
Zimmer
~14,9m²
Diele
~40m²
WC
Einfahrt
Faustskizze


Luftraum
Zimmer
~26,1m²
Zimmer
(auch Bad möglich)
~18,7m²
Zimmer
~31,4m²
Galerie
~82,1m²
WC
W
S
N
O
Faustskizze

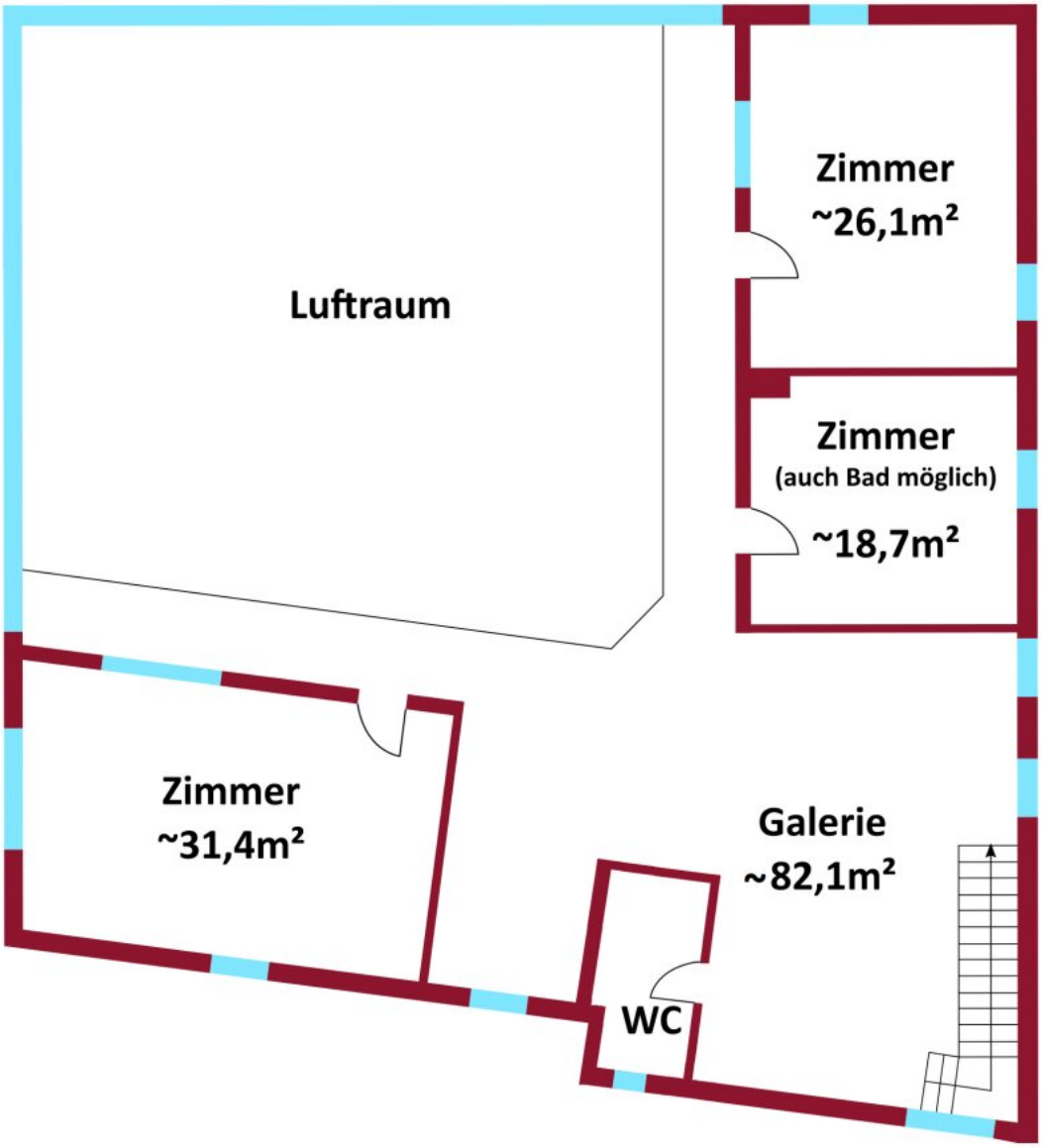


Alternativplan

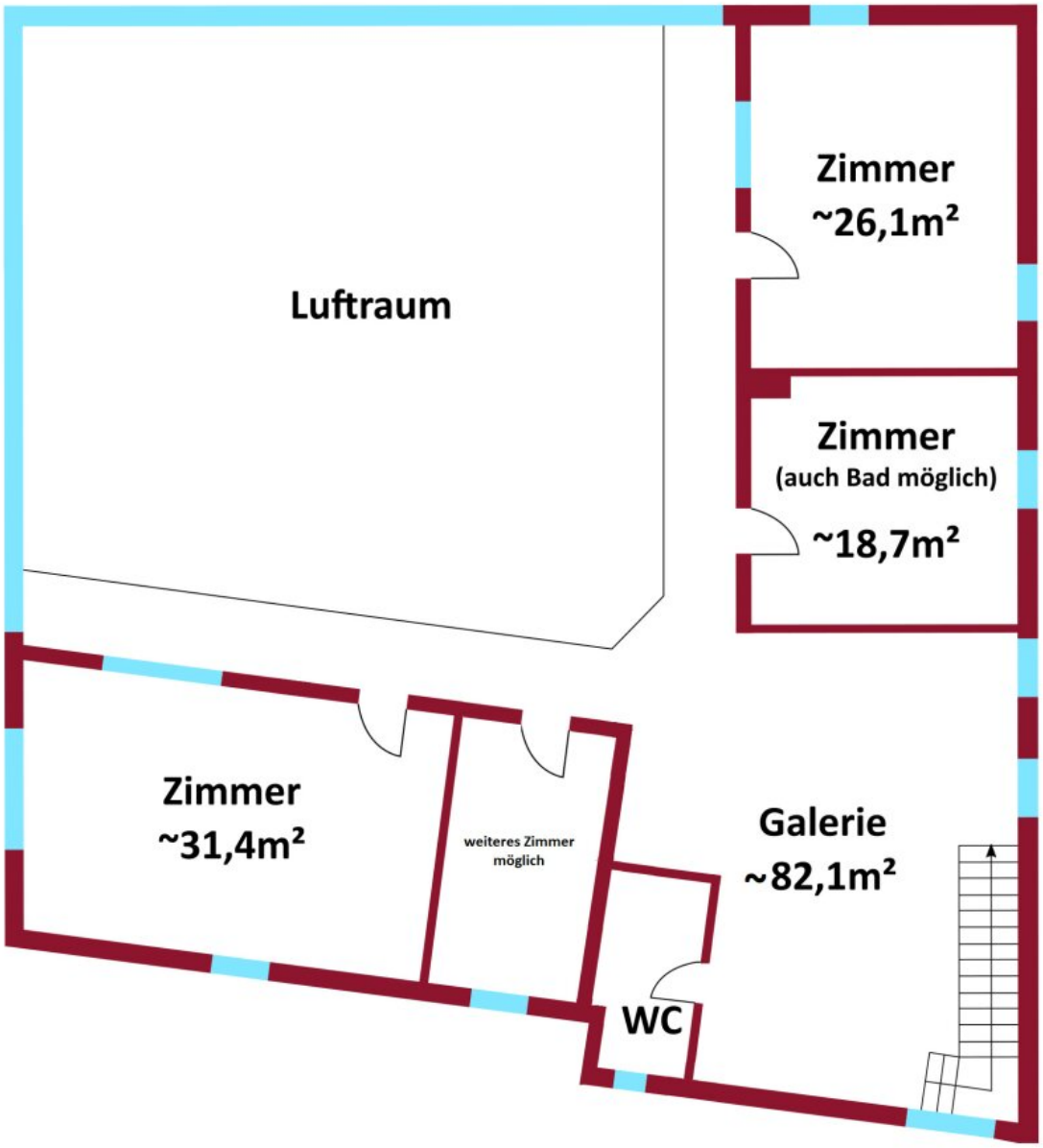


Faustskizze

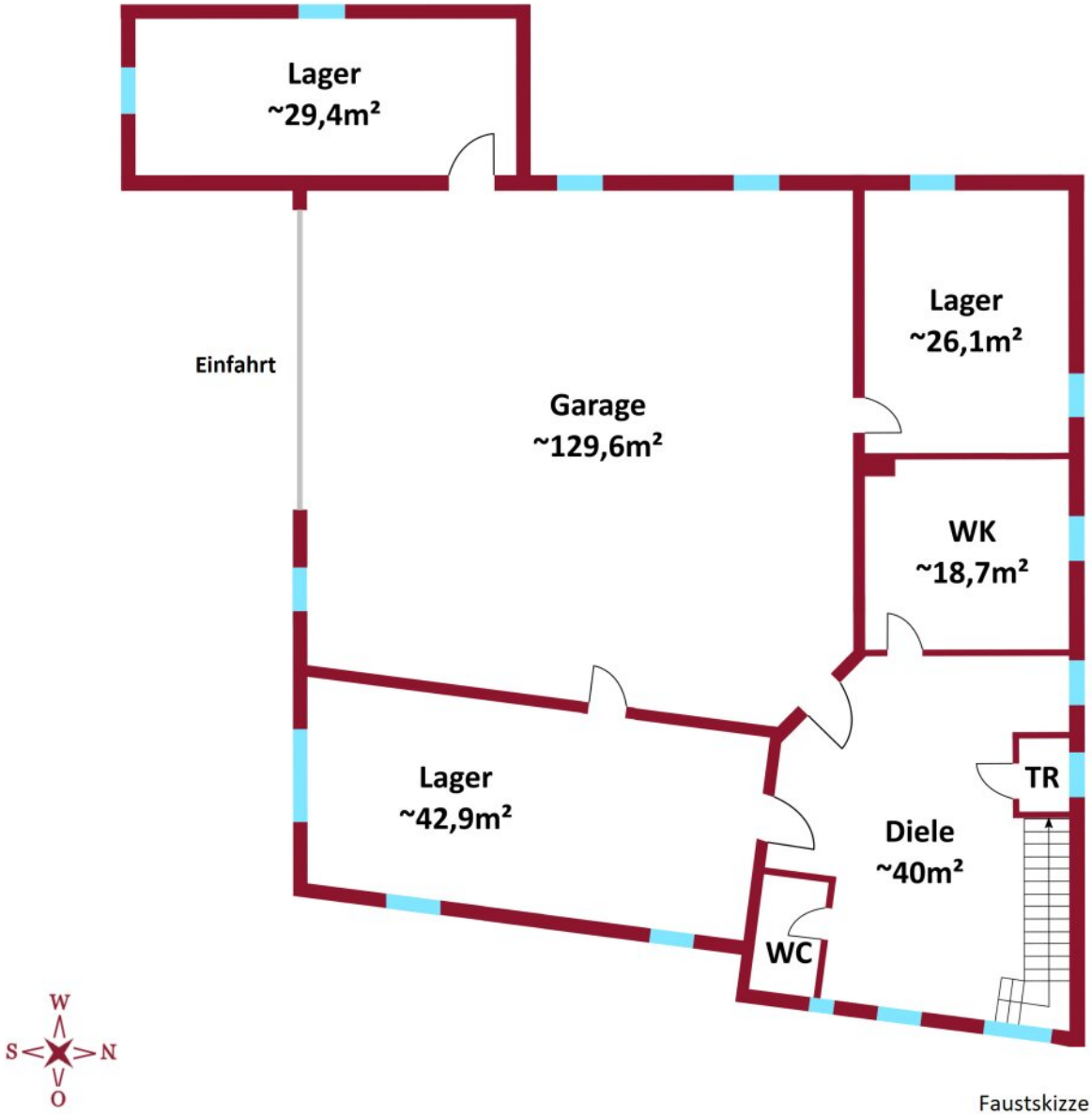
Faustskizze



Faustskizze



Alternativplan



Faustskizze

Objektbeschreibung

DAS GLASHAUS! Wohnen unter freiem Himmel in Stockerau!

Schon beim Betreten dieser **außergewöhnlichen Immobilie**, kommt man aus dem Staunen nicht mehr so schnell raus!

Das **richtige Zusammenspiel von Luxus, Stil und Raffinesse** spiegelt sich im **extravaganten und luftig offenem Raumdesign** dieses **exklusiven Domizils** wieder.

Für ein **einzigartiges Wohnambiente mit dem gewissen Etwas** sorgt das **gänzlich verglaste und offene Wohnzimmer**, welches ein **Gefühl von Freiheit** verkörpert.

Holen Sie sich die Natur zu Ihnen! So genießen Sie in den kalten Wintermonaten bei schneebedecktem Dach eine **heimelige und kuschelige Wohlfühlatmosphäre** und in den warmen Monaten einen unglaublichen Charme, welcher zusätzlich durch den **breiten Terrassenausgang** und somit das **"verlängerte Wohnzimmer"** verstärkt wird.

AUTOLIEBHABER AUFGEPASST! Endlich eine hauseigene Garage, wo alle Ihre Schmuckstücke Ihren Platz finden. Auf **ca. 130 m²** lassen sich **bis zu 6 Autos** unterbringen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, **weitere Autos auf dem Grundstück** außerhalb der Garage **zu parken**.

Die **Wohnfläche verteilt sich über 2 Etagen** auf **sehr gut strukturierten ~ 420 m²** und beginnt im Erdgeschoss mit einem **ansehnlichen Entree**, wo eine **stilvoll offene Treppe** als zentrales Element die beiden Geschosse sowie das Kellergeschoss mit einander verbindet.

Die Raumaufteilung im Überblick:

Erdgeschoss:

- einladend offenes Entree
- wunderschönes, verglastes Wohnzimmer mit Luftraum und zahlreichen Terrassen- und Gartenausgängen
- großzügige und mit Markengeräten voll ausgestattete Küche

- 2 Schlafzimmer
- stilvolles Tageslichtbad mit Badewanne, moderner Walk-In-Dusche und Doppelwaschbecken
- separates WC mit Handwaschbecken

Obergeschoss:

- einladend großzügiger Vorraum mit Zugang zur Galerie
- 3 geräumige Zimmer, davon könnte eines aufgrund der vorhandenen Anschlüsse zu einem Bad umgebaut werden
- separates WC mit Platz für eine zusätzliche Dusche

Es besteht zudem die Möglichkeit, durch geringe Adaptierungsarbeiten ein weiteres Zimmer im Obergeschoss dazuzugewinnen. Einen Überblick darüber verschafft Ihnen unser Alternativplan.

Mit einer stolzen **Nutzfläche von ca. 285 m² birgt das Kellergeschoss folgende Räumlichkeiten:**

- Vorraum
- Garage
- 2 separate Räume
- Waschküche
- Lager

- WC mit Handwaschbecken

Die Highlights auf einen Blick:

- einzigartiges architektonisches Design
- privat und uneinsehbar
- verglastes Wohnzimmer mit Luftraum
- herrliche, überdachte Terrasse und großzügiger Garten
- Garage für bis zu 6 Autos
- beheizbare Räume im Kellergeschoss (mit Ausnahme der Garage)
- Fußbodenheizung
- jeder Wohnraum verfügt über ein eigenes Raumthermostat
- edler Natursteinboden
- mehrfachverglaste Fenster
- elektrische Außenbeschattungen
- Wärmeschutzfassade

- Alarmanlage
- Wasserenthärtungsanlage

Lt. Daten der HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) **befindet sich das Haus in keinem Hochwasserrisiko-Gebiet.**

Die Lage:

Stockerau überzeugt mit der **Nähe zu Wien**, **einer tollen Anbindung** sowie der gebotenen **Infrastruktur**.

Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung erreichen Sie **Wien innerhalb von ~15 Autominuten.** Auch ist aufgrund der **raschen Erreichbarkeit der A22 der Flughafen Wien Schwechat** bequem mit dem Auto zu erreichen.

In der Umgebung stehen Ihnen **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken** zur Verfügung.

Im Nu ist auch das **Stadtzentrum** erreicht, welches ein **vielfältiges Gastronomieangebot** bietet.

Diverse **Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten** bieten das **Erholungszentrum (mit Freibad, Hallenbad und Kunsteisbahn), der Golfclub Spillern, das Sportzentrum „Alte Au" sowie die herrliche Stockerauer Au mit Rad- und Wanderwegen.**

Billa Plus ca. 1,1km

Lidl ca. 1,2km

Hofer ca. 1,3km

A22 ca. 2,4km

Bahnhof Stockerau ca. 2,4km

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <5.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap