!! SOMMERAKTION + 10.000€ KÜCHENGUTSCHEIN !! PROVISIONSFREI I großzügige Grundrisse I Gärten + Terrassen I S-Bahn

Objektnummer: 15569

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	147,50 m²
Nutzfläche:	290,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	617.890,00 €

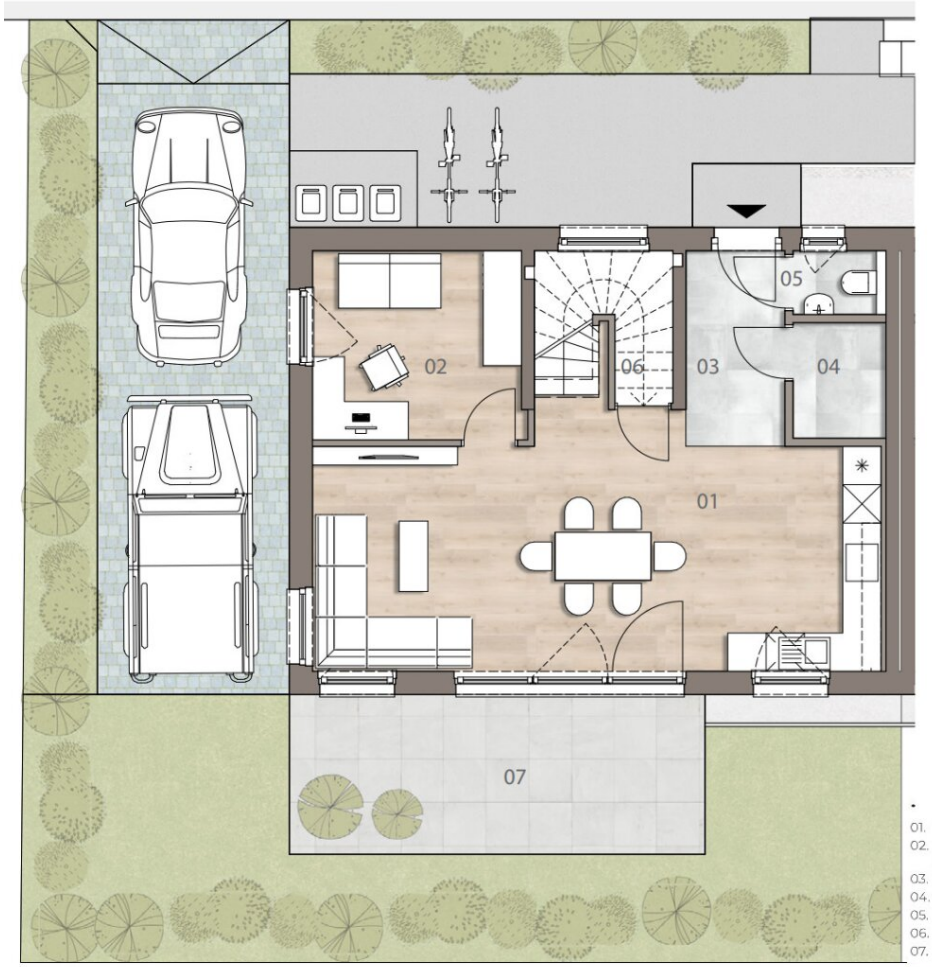
Ihr Ansprechpartner

Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

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

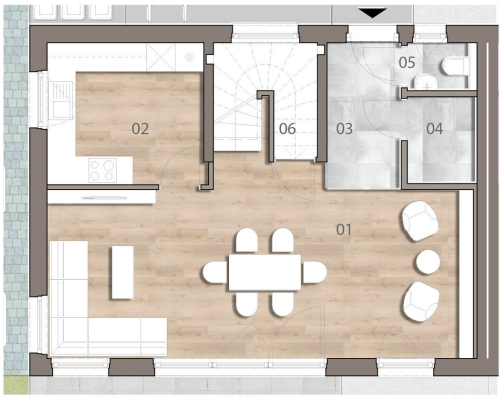
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



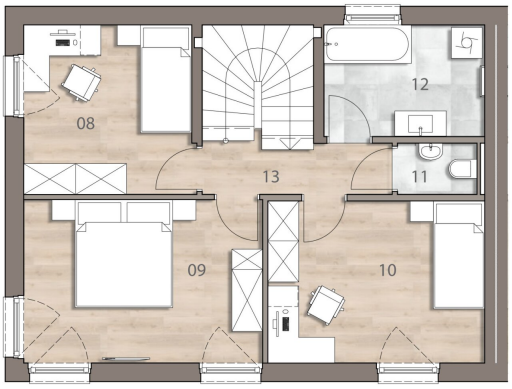
01.	Wohnküche	32.88m²
02.	Arbeitszimmer o.Küche	9.73m²
03.	Vorraum	4.62m²
04.	Technikraum	2.62m²
05.	WC	1.26m²
06.	Abstellraum	4.53m²
07.	Terrasse	16.25m²

* bei den m²-Angaben handelt es sich um Zirka-Angaben

Erdgeschoss



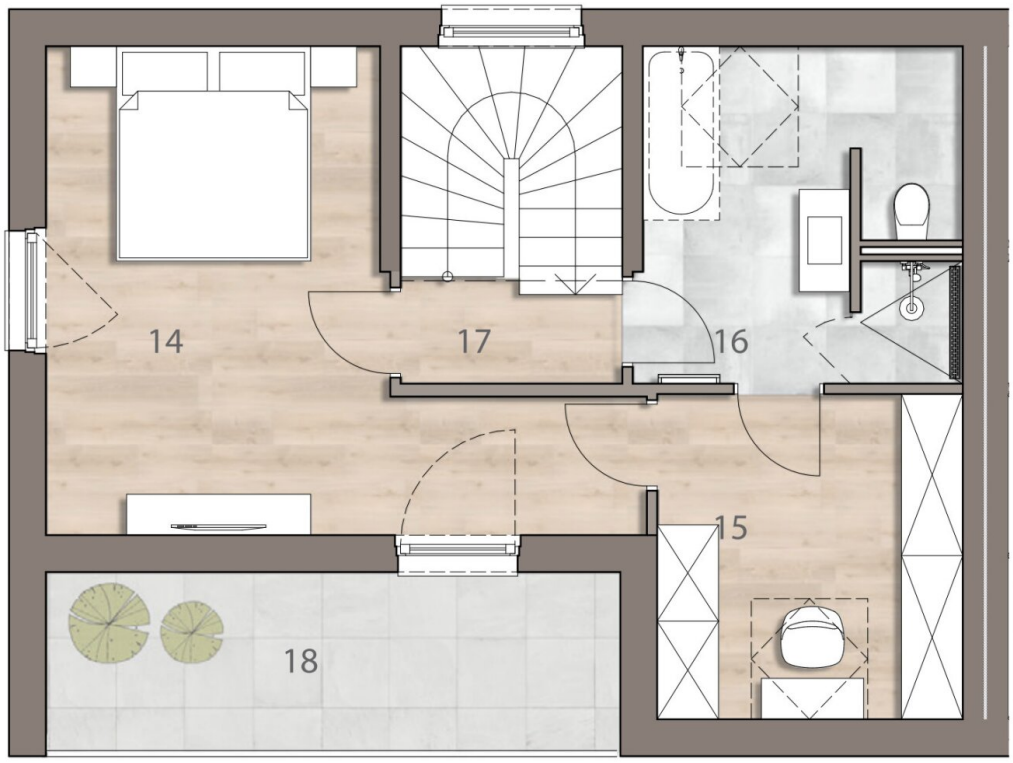
Erdgeschoss (optional)



08.	Zimmer	10.99m²
09.	Zimmer	14.65m²
10.	Zimmer	13.29m²
11.	WC	1.55m²
12.	Bad	6.65m²
13.	Gang	3.86m²

*bei den m²-Angaben handelt es sich um Zirka-Angaben

Obergeschoss



*

14.	Zimmer	19.28m²
15.	Schrankraum	9.51m²
16.	Bad/WC	9.69m²
17.	Gang	2.41m²
18.	Dachterrasse	10.12m²

*bei den m²-Angaben handelt es sich um Zirka-Angaben

Dachgeschoss

Breitschopf

Österreichs größter Küchenhersteller im Direktvertrieb

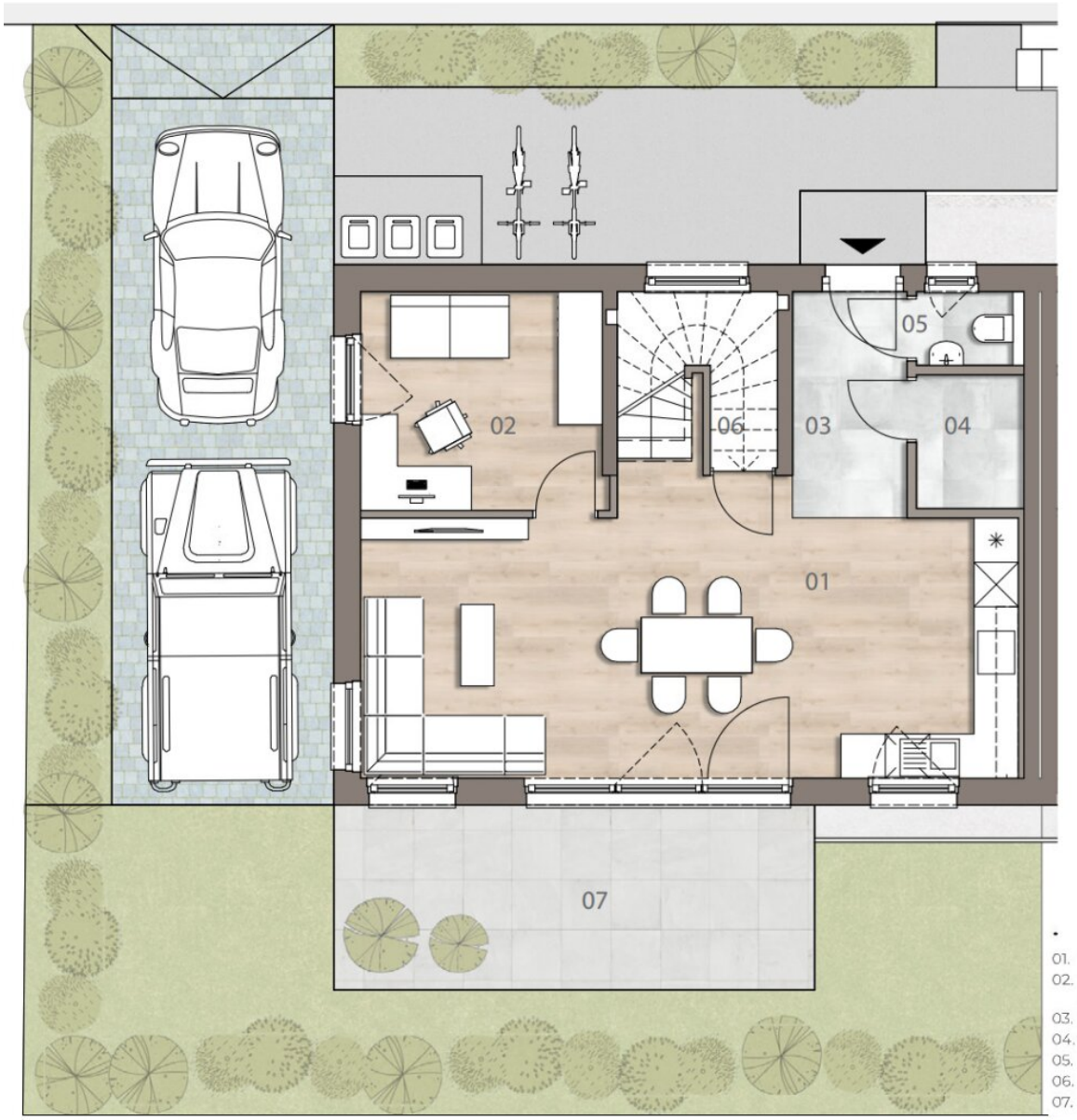
Familienbetrieb mit Produktion in Österreich & 6 Schauräumen

Ein Ansprechpartner von A-Z

Detaillierte 3D Küchenplanung mit Zeit für Ihre Fragen

Maßgeschneiderte Küche

10-Jahres-Garantie

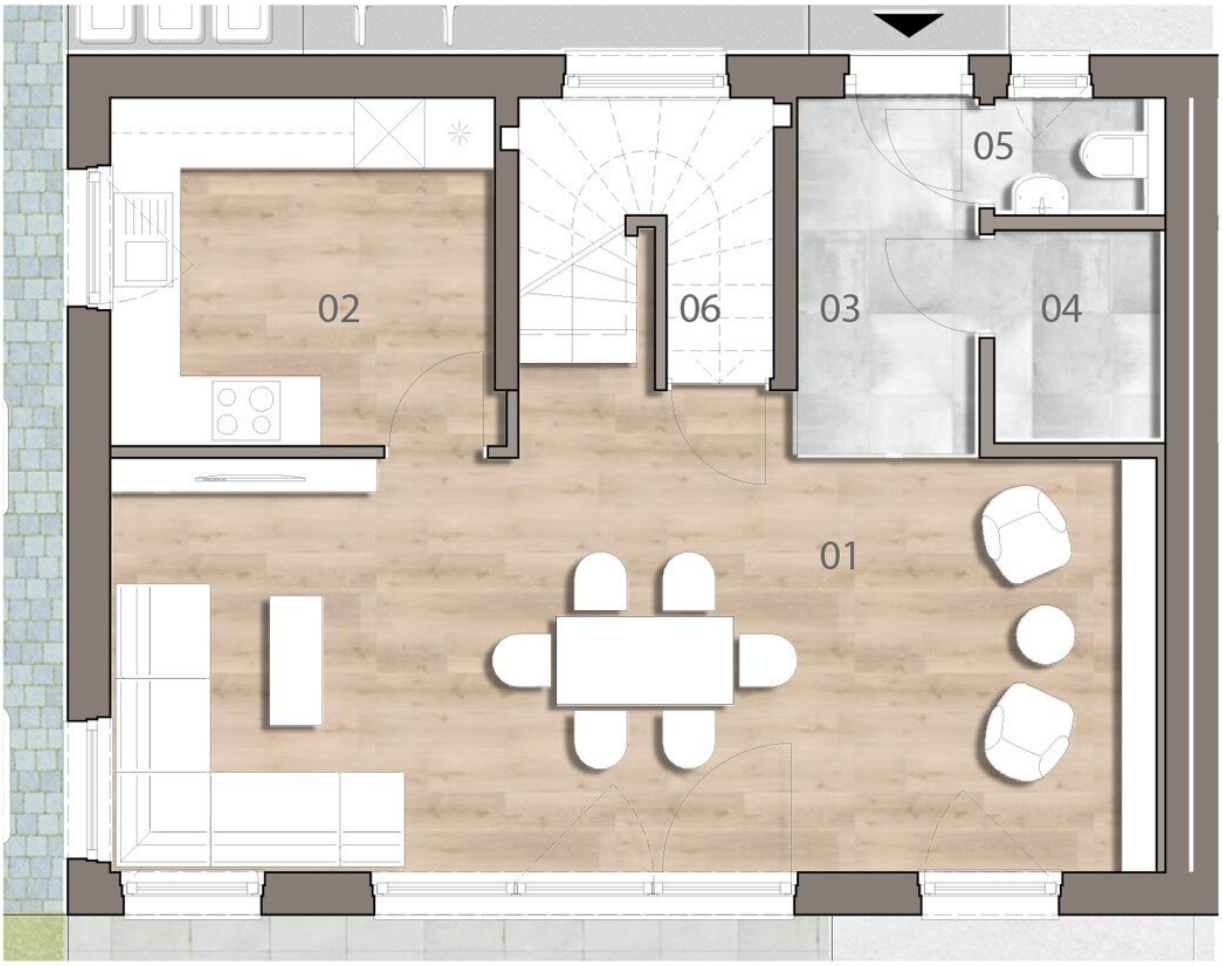


*

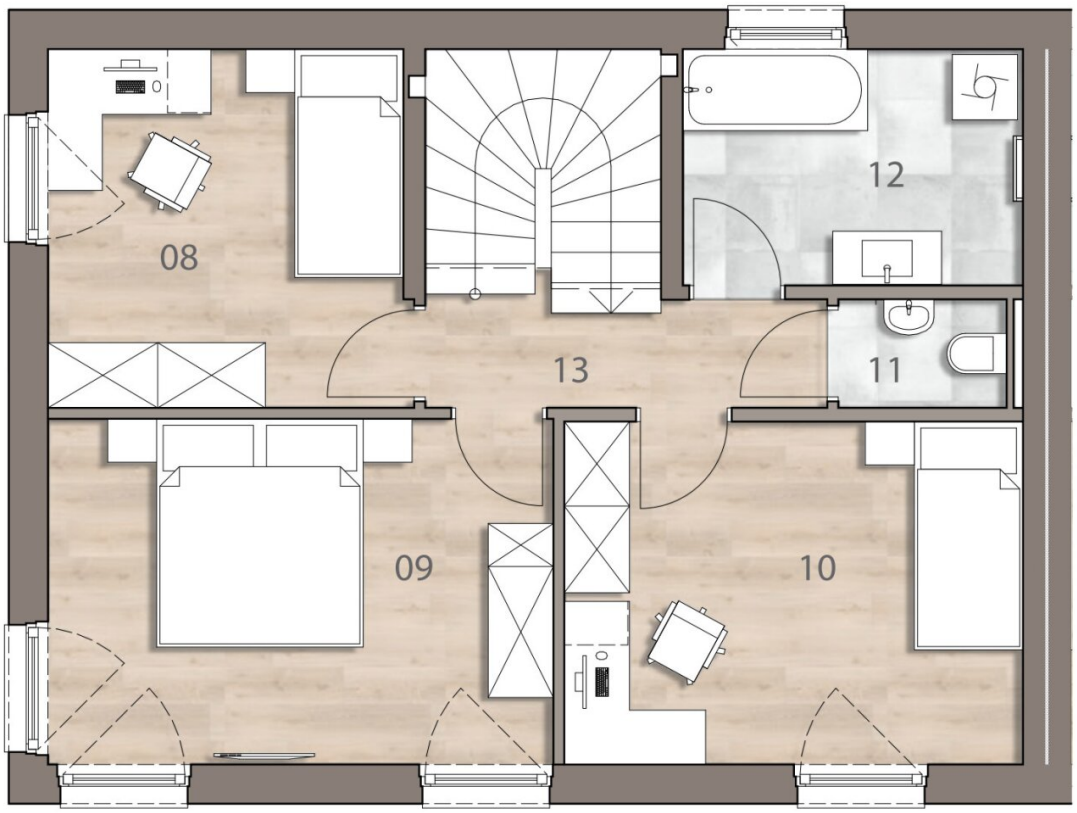
01.	Wohnküche	32.88m²
02.	Arbeitszimmer o.Küche	9.73m²
03.	Vorraum	4.62m²
04.	Technikraum	2.62m²
05.	WC	1.26m²
06.	Abstellraum	4.53m²
07.	Terrasse	16.25m²

* bei den m²-Angaben handelt es sich um Zirka-Angaben

Erdgeschoss



Erdgeschoss (optional)

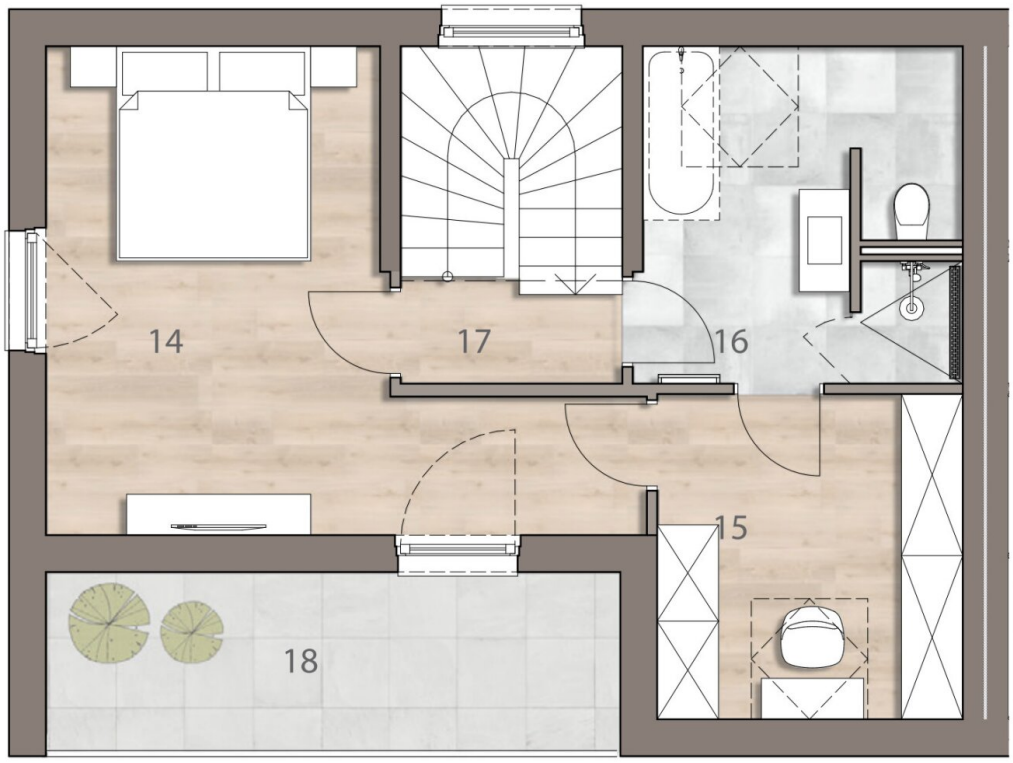


*

08.	Zimmer	10.99m²
09.	Zimmer	14.65m²
10.	Zimmer	13.29m²
11.	WC	1.55m²
12.	Bad	6.65m²
13.	Gang	3.86m²

*bei den m²-Angaben handelt es sich um Zirka-Angaben

Obergeschoss



*

14.	Zimmer	19.28m²
15.	Schrankraum	9.51m²
16.	Bad/WC	9.69m²
17.	Gang	2.41m²
18.	Dachterrasse	10.12m²

*bei den m²-Angaben handelt es sich um Zirka-Angaben

Dachgeschoss

Objektbeschreibung

!! SOMMERAKTION !! Gültig bis 30.09.2025 !!

*****Beim Erwerb Ihres neuen Eigenheims erhalten Sie einen Küchengutschein im Wert von 10.000,-- Euro für eine Breitschopf Küche!*****

In einer **charmanten Wohnsiedlung**, umgeben von **viel Grün** steht das **Neubauprojekt** bestehend aus **4 Doppelhaushälften.**

Die Häuser beeindrucken mit **durchdachten Grundrissen, modernen Ausstattungen und einer schlüsselfertigen Ausführung,** die es ermöglicht, einfach die Koffer zu packen und einzuziehen!

Der **ideale Schnitt und die bereits ausgeführten Vorbereitungen** erlauben es, die **Raumaufteilung den Wünschen und Bedürfnissen entsprechend anzupassen**. So ist es z.B. möglich, **statt eines separaten Gästezimmers** im EG, eine **separate Küche** oder gar **vergrößerte Wohnküche** zu gewinnen. Einen Überblick darüber verschaffen Ihnen die Optional-Pläne!

Die Highlights auf einen Blick:

- Ziegelmassiv-Bauweise
- 7 Zimmer
- Wohnflächen von ~148 m² bis ~204m²
- schlüsselfertige Ausführung
- separate Küche möglich
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkettboden

- mehrfachverglaste Fenster
- Luftwärmepumpe
- Vorbereitungen für Klimaanlage
- Stellplätze mit Möglichkeit für E-Ladestationen
- Terrasse + Garten
- Vorbereitungen für SAT-Anlage
- Vorbereitungen für Photovoltaik-Anlage

Die Einheiten im Überblick*:

Haus 1a: 7 Zimmer, WFL: ca. 147,5 m², Garten + 2 Terrassen; 617.890,-- Euro

Haus 1b: 7 Zimmer, WFL: ca. 147,5 m², Garten + 2 Terrassen; 627.590,-- Euro

Haus 2a: 7 Zimmer, WFL: ca. 204,5 m², Garten + 2 Terrassen; 734.290,-- Euro

Haus 2b: 7 Zimmer, WFL: ca. 134,6 m², Garten + 2 Terrassen; 571.330,-- Euro

Zusätzlich zum Kauf der Häuser sind jeweils 2 KFZ-Stellplätze zum Preis von je 10.000€ zu erwerben.

* Sommeraktion: Die o.a. Preise gelten nur bei einer Angebotslegung bis 30.09.2025!

*** Da das Haus 2a bereits über eine voll ausgestattete und neue Küche verfügt, ist es von der Aktion "Küchengutschein" ausgeschlossen. Für die vorhandene komplette Innenausstattung fällt eine Ablöse von 65.000,-- Euro an.

Die Lage:

Die **Nähe zu Wien, eine ideale Anbindung und TOP-Infrastruktur** sind nur einige der Gründe, warum sich **Stockerau immer größer werdender Beliebtheit erfreut!**

Hier entkommen Sie dem Großstadttrubel, müssen aber auf die Vorteile derselbigen nicht verzichten.

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, aber auch die **Autobahnauffahrt zur A22** . Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung erreichen Sie **Wien innerhalb von ~15 Autominuten.**

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

Bahnhof Stockerau: ca. 1,9km

Kindergarten ca. 1,4km

Volksschule ca. 2,2km

Mittelschule ca. 2,2km

Lidl ca. 1,9km

Billa Plus ca. 2,6km

Hofer ca. 2,8km

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!

Haus TOP 1a:

Auf einer **Wohnfläche von ca. 147,50 m²** erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Wohnküche mit Ausgang in den Garten
- Zimmer / Anschlüsse für die Küche ebenfalls vorhanden
- WC mit Handwaschbecken
- Technikraum
- Abstellraum

Obergeschoss:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne
- WC mit Handwaschbecken

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse

- separater Raum, ideal als Schrankraum oder Büro
- Tageslichtbad mit Dusche und WC

Symbolfotos: Bei den Fotos kann es sich teilweise um jene der spiegelverkehrten Doppelhaushälfte handeln.

Kaufpreis*:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **617.890,-- Euro**.

Kaufpreis KFZ-Stellplatz jeweils: **10.000,-- Euro**

* Sommeraktion: Die o.a. Preise gelten nur bei einer Angebotslegung bis 30.09.2025!

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

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <2.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap