

Wohlfühlwohnung in bester Lage von Stockerau



Ausblick i.R. Marienhöhe

Objektnummer: 960/71811

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	155.000,00 €
Betriebskosten:	127,03 €
USt.:	12,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

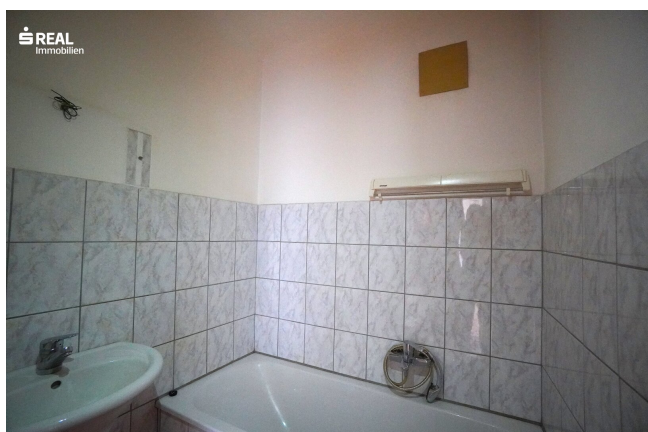


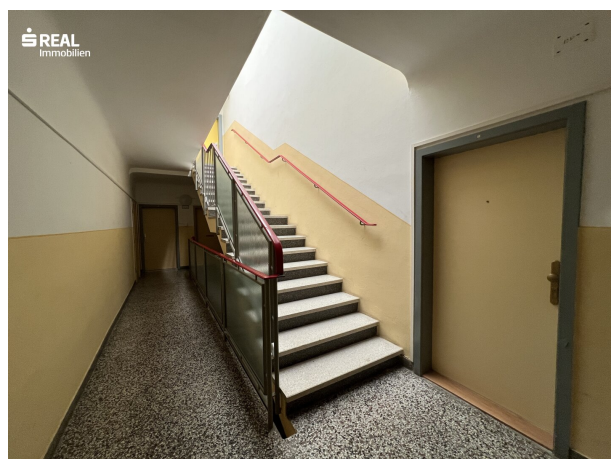
Jasmin Rotter

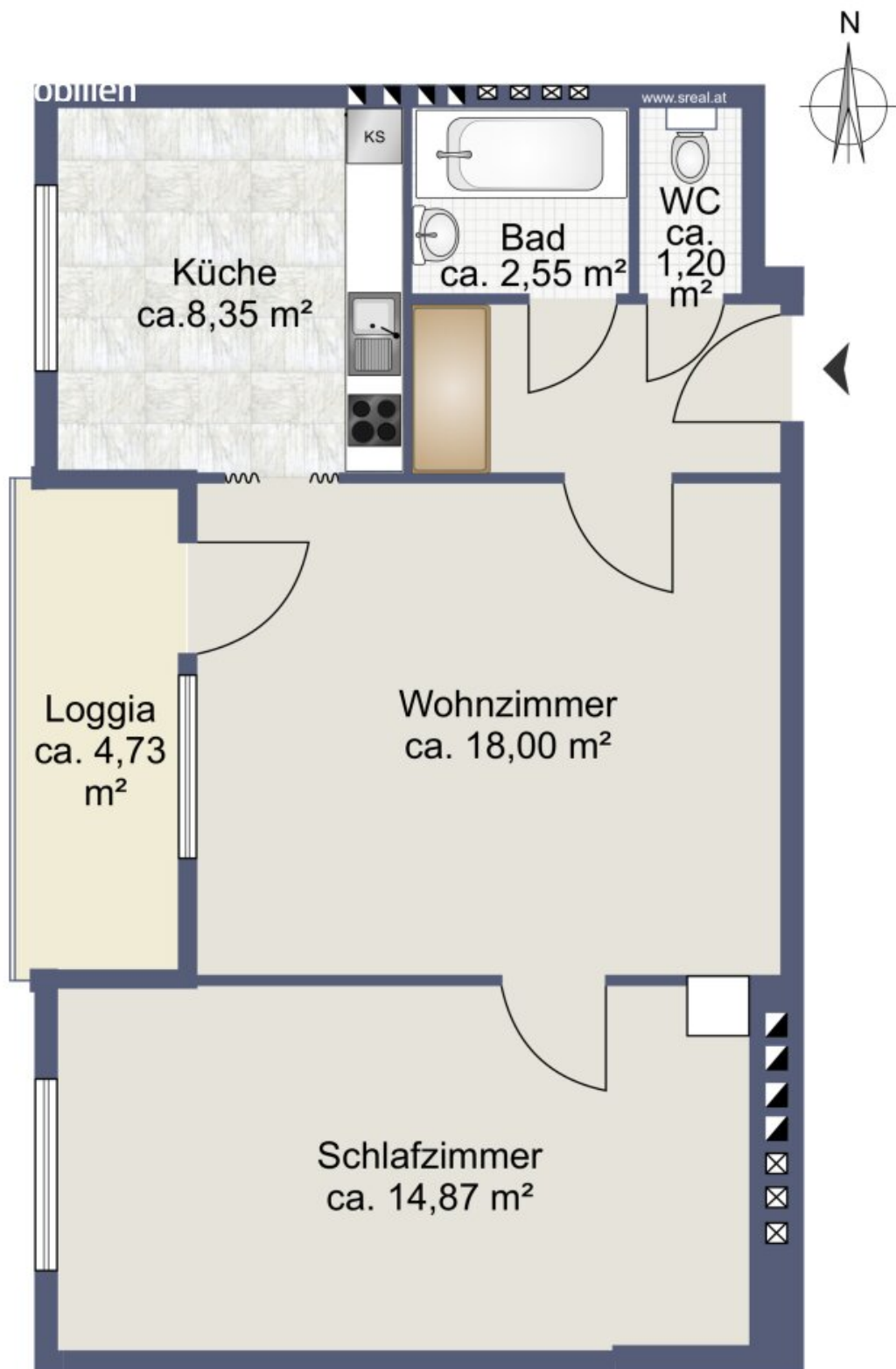
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg



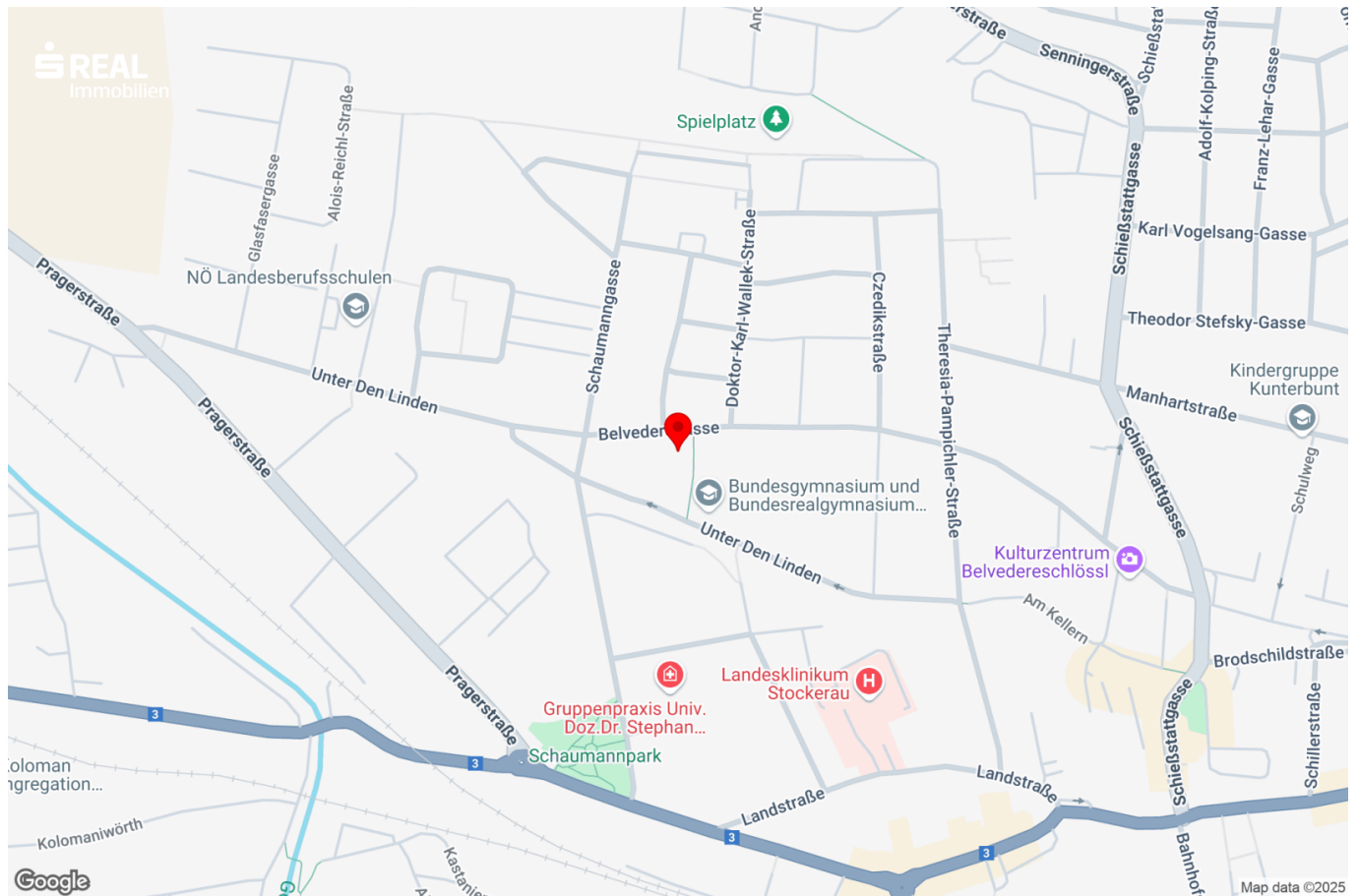








Planskizze



Objektbeschreibung

Diese gepflegte **2 Zimmer-Eigentumswohnung** überzeugt durch eine **gut durchdachte Raumaufteilung** und eine **Loggia** mit angenehmem **Grünblick** – ideal für Singles, Paare oder auch als solide Investition geeignet.

Auf **ca. 54 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine funktionale und ruhige Wohnatmosphäre. Sie befindet sich in einem **gepflegten Wohnhaus** aus dem Jahr 1964 in zentrumsnaher Lage und ist **ab sofort** bezugsbereit.

Raumaufteilung im Überblick:

- Vorraum mit maßgefertigtem Einbauschränk
- Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia
- separate Einbauküche mit sämtlichen Geräten und großem Fenster
- geräumiges Schlafzimmer mit hochwertigem Einbauschränk
- Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch
- separates WC

Die Wohnung liegt im **2. Obergeschoss**, zugänglich über das **Stiegenhaus**. Die Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung.

Der Boden ist in den Nassräumen sowie im Flur mit **Fliesen** ausgestattet, in den Wohn- und Schlafbereichen wurde ein **hochwertiger Fischgrät-Parkettboden** verlegt. Die Beheizung erfolgt über eine **Elektroheizung**, ein **Gasanschluss** ist vorhanden.

Laut Auskunft der zuständigen Hausverwaltung sind aktuell keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

Reparaturrücklagenstand per 31.12.2024: ca. € 32.000,00

Ein gemeinschaftlich genutzter **Wasch- und Trockenraum** sowie ein der Wohnung zugeordnetes **Kellerabteil** runden das Angebot ab.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer **Top-Lage** mit **hervorragender Anbindung** an **Wien** (nördlicher Speckgürtel). Mit dem PKW erreichen Sie Wien in etwa 20 Minuten – ebenso bequem mit der S-Bahn oder Regionalzügen im Halbstundentakt.

Stockerau bietet zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein vielfältiges **Freizeitangebot**. Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen, ein Gymnasium und eine Handelsschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Sparkassaplatz** und der **Hauptplatz** sind in nur ca. **10 Gehminuten** von der Wohnung aus erreichbar. Das nahegelegene **Augebiet** (ca. 2 km entfernt) lädt zum Spaziergehen, Radfahren oder Erholen im Grünen ein.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3113646?accessKey=67ee>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

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.