

**PROVISIONSFREI! Endlich Zuhause! Familienfreundliches  
Reihenhaus in absoluter Grünruhelage von Stockerau!  
KAUFEN günstiger als MIETEN!**



**Objektnummer: 4718**

**Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Emmerich-Czermak-Straße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	46,41 m <sup>2</sup>
Keller:	42,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	119,86 €
USt.:	15,57 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten für den PKW-Stellplatz betragen monatlich € 13,48

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrice Hammerschmid**

STRESSLESS Immo  
Lebzeltergasse 4  
2100 Korneuburg

T +43 664 3998229  
H +43 664 3998229

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

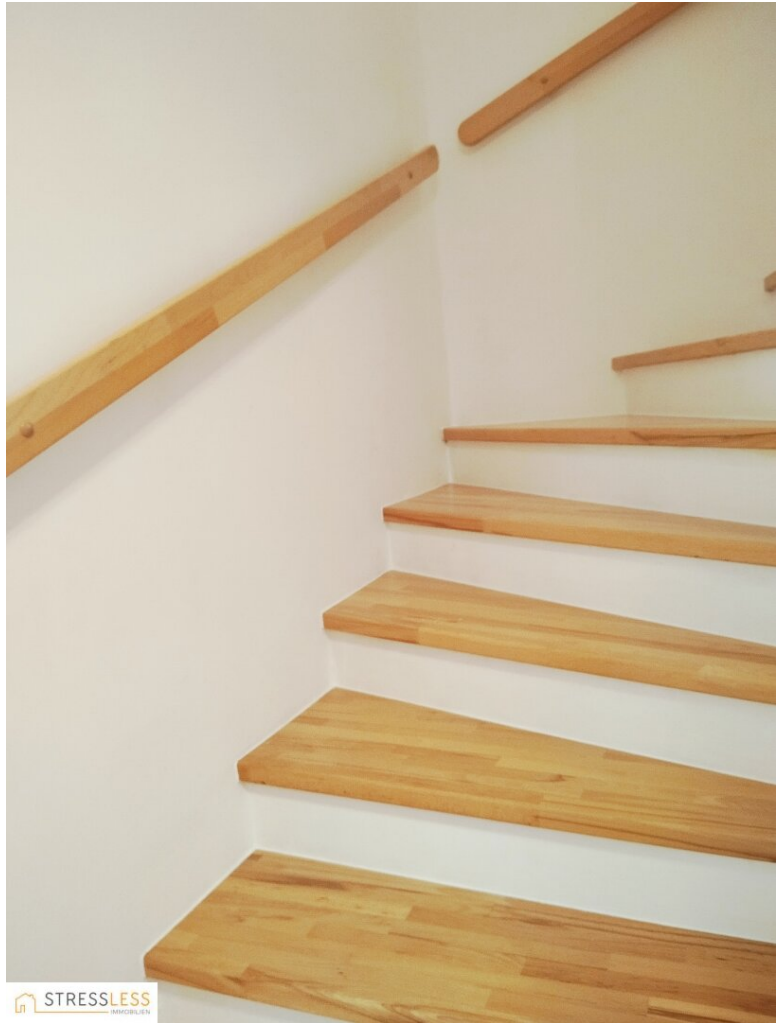


termin zur









STRESSLESS



STRESSLESS



STRESSLESS



STRESSLESS



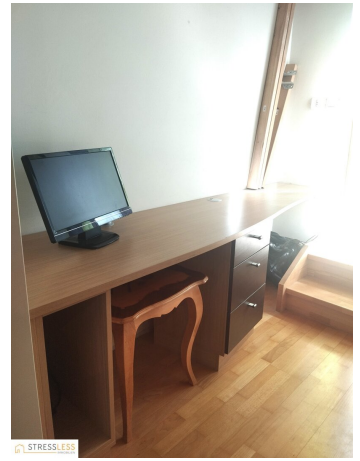
STRESSLESS

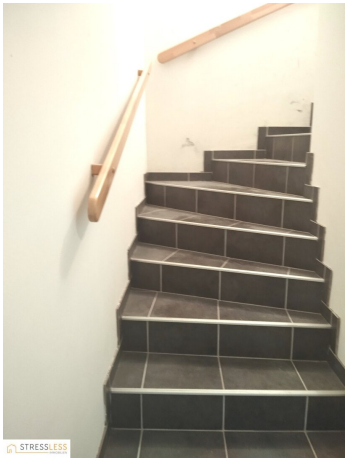


STRESSLESS

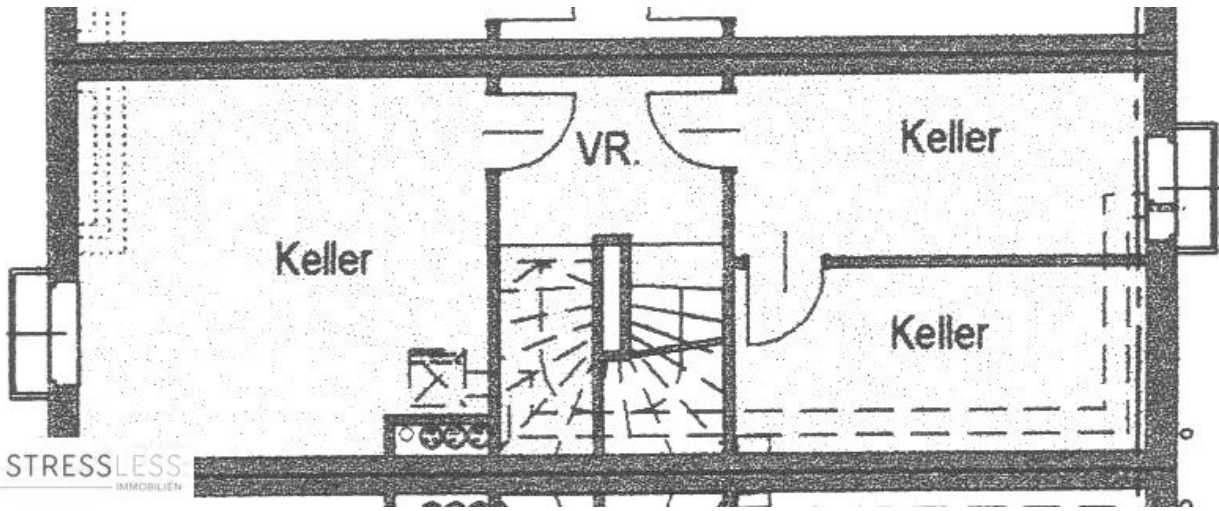




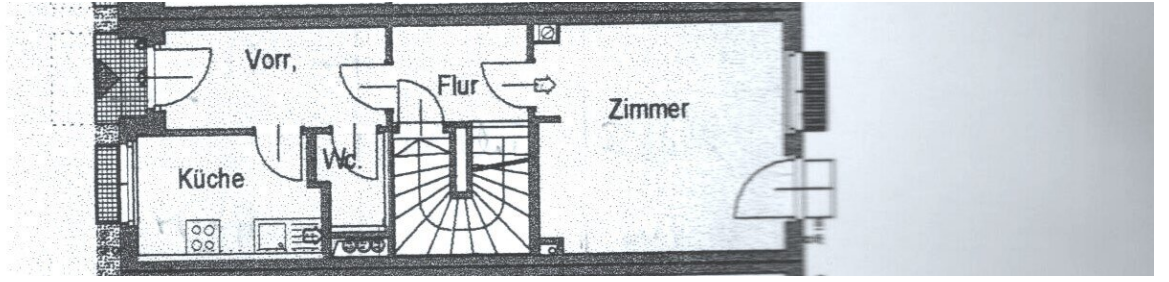


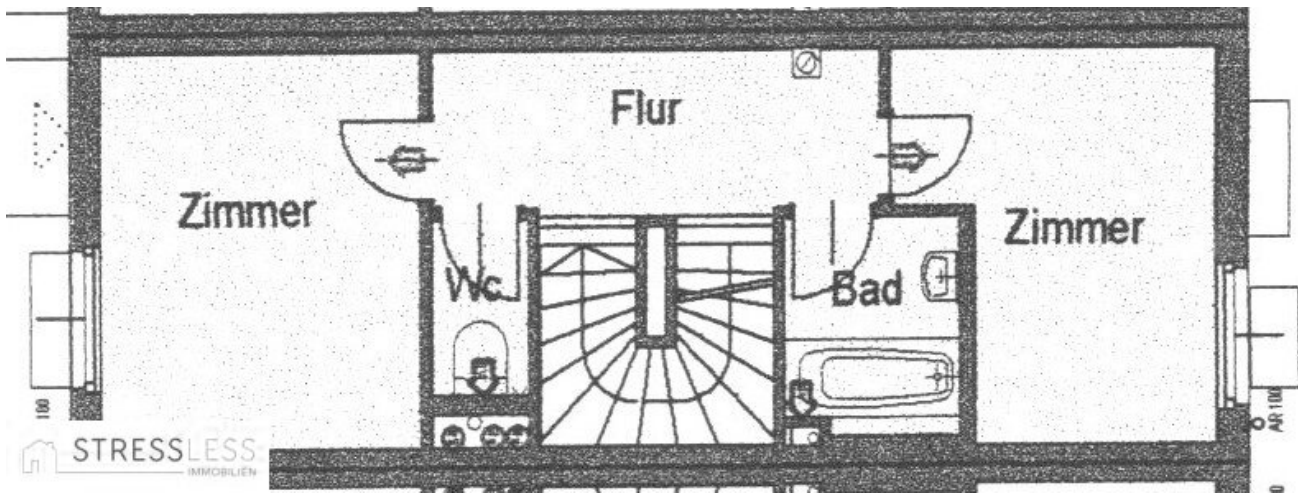


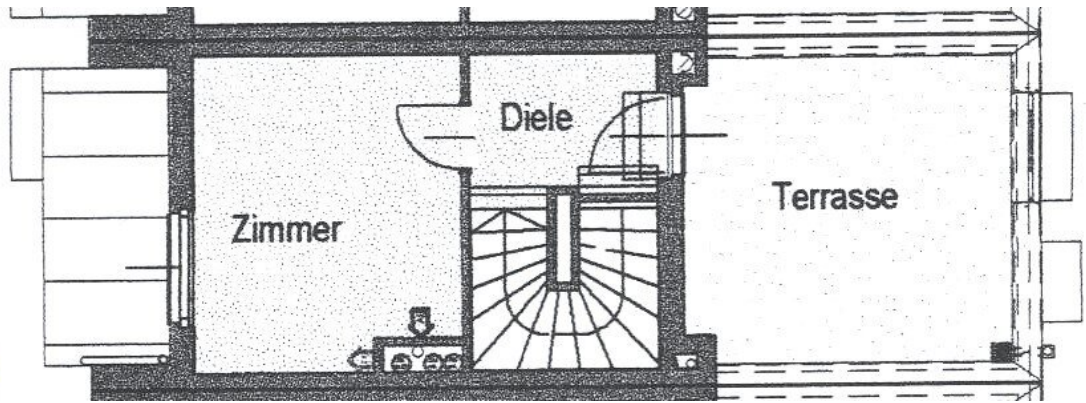




STRESSLESS  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

Sie möchten Ihre Kinder im Grünen aufwachsen sehen und möchten endlich raus aus der Großstadt?

Sie suchen ein Haus in ruhiger Grünruhelage und doch mit guter Infrastruktur in nächster Nähe?

Sie suchen ein erschwingliches Haus mit einem pflegeleichten Garten?

Bei diesem Objekt lassen sich all Ihre Wünsche vereinen!

Hier gelangt ein 2005 errichtetes, voll unterkellertes Reihenhaus zum Verkauf, das sich in gesuchter Grünruhelage von Stockerau befindet und Ihnen viel Platz für Sie und Ihre Familie bietet:

### **Die Raumaufteilung:**

Erdgeschoss:

- zentrales, möbliertes Vorzimmer
- voll ausgestattete Küche
- Gäste-Toilette
- Wohn-Esszimmer (teilweise möbliert) mit Ausgang auf die Terrasse und in den Eigengarten.

Hier befindet sich ein Gerätehaus mit Platz für Fahrräder und Gartengeräte.

Obergeschoss:

- zentrales, möbliertes Vorzimmer
- ein Schlafzimmer mit eingebautem Schiebtürenschränk
- ein möbliertes Kinderzimmer
- voll ausgestattetes Badezimmer

- separates WC

Dachgeschoss:

- zentrales, möbliertes Vorzimmer mit Platz für einen homeoffice-Bereich
- ein möbliertes Kinderzimmer
- Zugang zur Dachterrasse mit toller Aussicht in die umliegenden Gärten. Hier kann man entspannt den Tag ausklingen lassen!

Keller:

- Vorraum
- drei Kellerräume

Die Möbel (größtenteils Tischlereinbauten) sind bereits im Kaufpreis beinhaltet.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über Nahwärme.

Vor dem Haus befindet sich ein PKW-Stellplatz im Eigentum.

Es gibt ein bestehendes WBF-Darlehen in der Höhe von ca. € 55.000,-, das unter Berücksichtigung der Förderungslinien des Landes NÖ übernommen werden kann und dem **angegeben Kaufpreis hinzuzurechnen ist.** (monatlich € ca. 250,-) Die Laufzeit endet 2039.

Es sind 2 weitere Kredite mit insgesamt ca. € 35.000,- offen, die man übernehmen könnte und **ebenfalls dem Kaufpreis hinzurechnen sind.** (monatlich € ca. 203,-). Laufzeit bis 2040.

Der nächste Kindergarten ist nur 1 Minute entfernt, Volksschule ca. 10 Gehminuten.

Die nächsten Supermärkte bzw. auch eine Apotheke befinden sich ebenfalls nur ca. 5 Gehminuten entfernt.

Gerne übersenden wir Ihnen die dazugehörigen Unterlagen mit Tilgungsplan.

Wenn Sie ein neues Heim für sich und Ihre Familie - nur 20 Minuten vor Wien suchen - freuen wir uns auf Ihren Anruf!

**Gerne unterstützen wir Sie nach der Besichtigung im weiteren Ablauf.**

**Vorab empfehlen wir jedoch, Ihre Finanzierungsmöglichkeiten mit Ihrer Bank zu prüfen, um eine zügige Abwicklung im Kaufprozess sicherzustellen.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Eine Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.**