Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit außergewöhnlichem Grundriss und großzügigem Wohnbereich

Objektnummer: 5660/7447

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	66,79 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	333.600,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Knam

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

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

©GS Visuals

VIZ A VIE

Apotheke
zum
Göttlichen
Heiland
Berthold
APOTHEKE
Schremser Bier
Gruber

BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Lage entstehen moderne Neubauwohnungen, die urbanen Komfort mit ländlicher Idylle verbinden. Umgeben von gepflegten Grünflächen, hervorragender Infrastruktur und einem lebendigen Stadtleben bieten diese Wohnungen den idealen Rückzugsort für all jene, die Qualität, Stil und Lebensqualität schätzen. Ob für Paare, Familien oder Anleger – hier trifft durchdachte Architektur auf ein Umfeld, das jeden Tag lebenswert macht.

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit außergewöhnlichem Grundriss und großzügigem Wohnbereich

Diese ca. 63 m² große 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren einzigartigen, modernen Schnitt und eine optimale Raumaufteilung, die sowohl funktional als auch charmant gestaltet ist. Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit ca. 6,4 m², der die verschiedenen Wohnbereiche auf angenehme Weise miteinander verbindet.

Der Wohn- und Essbereich mit ca. 17 m² überzeugt durch seine Offenheit und Helligkeit. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein wohnliches Ambiente. Direkt daran angeschlossen befindet sich die ca. 5,1 m² große Küche, die sich dezent in den Raum integriert und zum gemeinsamen Kochen einlädt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die klare Trennung des Wohnbereichs von den beiden Schlafzimmern – ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre legen. Das erste Zimmer bietet mit ca. 13 m² ausreichend Platz für ein großes Bett und Stauraum, während das zweite Zimmer mit ca. 12 m² vielseitig nutzbar ist – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet, misst ca. 6,7 m² und verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Abstellraum mit ca. 2,4 m² und ein zentraler Gang mit ca. 4,1 m² sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte, elegante Linienführung des Grundrisses, die dieser Wohnung eine außergewöhnliche Wohnqualität verleiht und sie von klassischen Standardwohnungen abhebt. Diese durchdachte Architektur schafft ein offenes, dennoch strukturiertes Wohngefühl – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

Highlights der Wohnungen:

- Moderne Ausstattung und Architektur
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Familienfreundliche Umgebung
- Maximale Wohlfühlatmosphäre in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- Hochwertige 3-Scheiben-Wärmeschutzglas-Fenster
- Raffstore zur individuellen Beschattung
- Exklusive Sanitärausstattung
- Moderne Fliesen in den Nassräumen
- Wohnräume verfügen über Echtholzparkett
- Fußbodenheizung in allen Räumen

Leben in Stockerau – die perfekte Verbindung von Stadtkomfort und Naturnähe

Stockerau, liebevoll als „Tor zum Weinviertel“ bezeichnet, vereint urbanen Komfort mit der Gemütlichkeit einer charmanten Kleinstadt. Die größte Stadt im Bezirk Korneuburg bietet alles, was das Herz begehrt: eine ausgezeichnete Infrastruktur, ein vielfältiges Bildungs- und Freizeitangebot sowie eine hohe Lebensqualität. Geprägt von einer Mischung aus historischer Bausubstanz, modernen Einrichtungen und viel Grün, gilt Stockerau als beliebter Wohnort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Zahlreiche Parks, der nahe Aupark sowie die Donauauen laden zu Spaziergängen und sportlicher Erholung ein. Gleichzeitig bietet die Stadt ein reges Kulturleben mit dem bekannten

Veranstaltungszentrum „Belvedereschlössl“ und dem Sommerfestival auf der Festspielbühne. Cafés, Restaurants und charmante kleine Geschäfte runden das lebenswerte Umfeld ab.

Durch die gute soziale Infrastruktur, moderne Bildungseinrichtungen, ärztliche Versorgung und ein abwechslungsreiches Freizeitangebot bietet Stockerau die idealen Voraussetzungen für ein rundum entspanntes und gut organisiertes Leben.

Nahversorgung, Bildung und Freizeit im direkten Umfeld

Die Umgebung der Wohnhäuser besticht durch ihre hervorragende Nahversorgung und kurzen Wege. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Fachgeschäfte – sind bequem erreichbar. Auch das Einkaufszentrum *Euromarkt* sowie lokale Nahversorger bieten ein breites Spektrum an Alltagsbedarf.

Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen: moderne Volksschulen, Mittelschulen und weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Distanz. Auch private Kinderbetreuungseinrichtungen sind in der Umgebung angesiedelt.

Für medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens gesorgt: Allgemeinmediziner, Fachärzte, Apotheken und das Landesklinikum Stockerau befinden sich in kurzer Fahr- oder sogar fußläufiger Distanz.

Das vielfältige Freizeitangebot reicht von Sport- und Fitnesszentren über Schwimmbäder bis hin zu idyllischen Radwegen und Laufstrecken entlang der Donau oder durch die umliegenden Weinberge. Auch Tennisplätze, Fußballplätze und Vereine bereichern das Gemeinschaftsleben und laden zum Mitmachen ein.

Schnell in Wien – perfekt für Pendler

Wer in Stockerau lebt, genießt nicht nur Ruhe und Lebensqualität, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an die Hauptstadt. Mit dem Auto erreicht man Wien über die A22 in rund **20 bis 25 Minuten**, je nach Ziel im Stadtgebiet. Die Auffahrt zur Autobahn ist nur wenige Minuten entfernt.

Auch öffentlich ist Stockerau hervorragend angebunden: Der Bahnhof bietet regelmäßige Schnellbahn- und Regionalzugverbindungen. In weniger als **30 Minuten** ist man direkt im Zentrum von Wien – ideal für Berufspendler oder spontane Ausflüge in die Großstadt.

Verlässliche Qualität durch langjährige Erfahrung

Hinter diesem Projekt steht ein erfahrener Bauträger, der seit vielen Jahren mit höchstem Qualitätsanspruch Wohnträume verwirklicht. Zahlreiche erfolgreich umgesetzte Projekte in und rund um Wien zeugen von seiner Kompetenz, seinem Gespür für Architektur und seiner Verlässlichkeit in der Abwicklung.

Mit einem klaren Fokus auf hochwertige Bauweise, zeitgemäßes Design und durchdachte Grundrisse entstehen hier Wohnungen, die nicht nur optisch überzeugen, sondern auch nachhaltig und wertbeständig sind. Die langjährige Erfahrung des Bauträgers zeigt sich in jedem Detail – von der Auswahl der Materialien bis hin zur professionellen Umsetzung.

Wer hier investiert, setzt auf Qualität, Stabilität und ein Zuhause mit Zukunft.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap