

## Platz trifft Potenzial – Wohnhaus mit Innenhof und Doppelgarage



Terrasse

**Objektnummer: 960/71848**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1850
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	277,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 306,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,93
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jasmin Rotter

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

T +43 (0) 50100 - 26335  
H +43 664 8347649













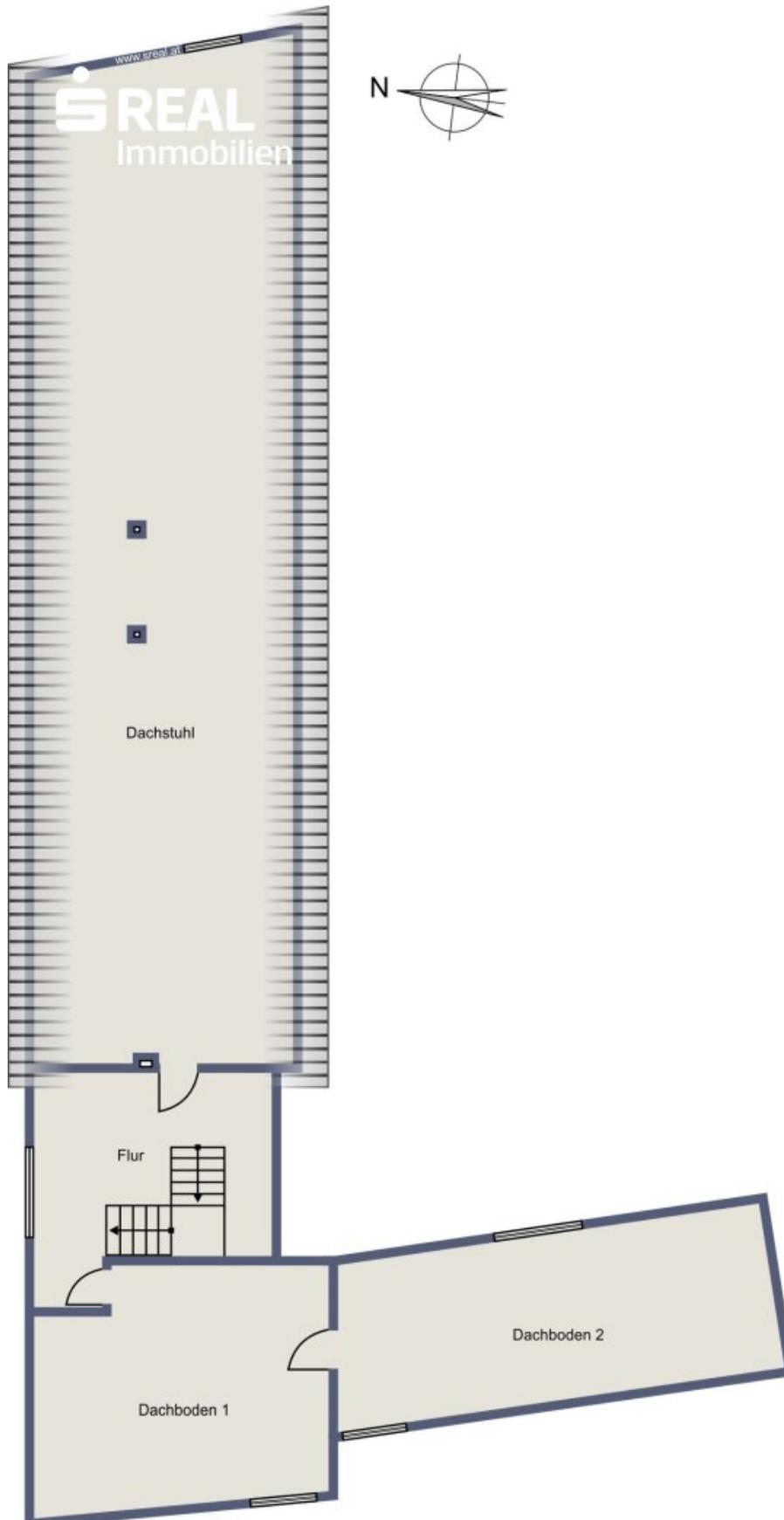




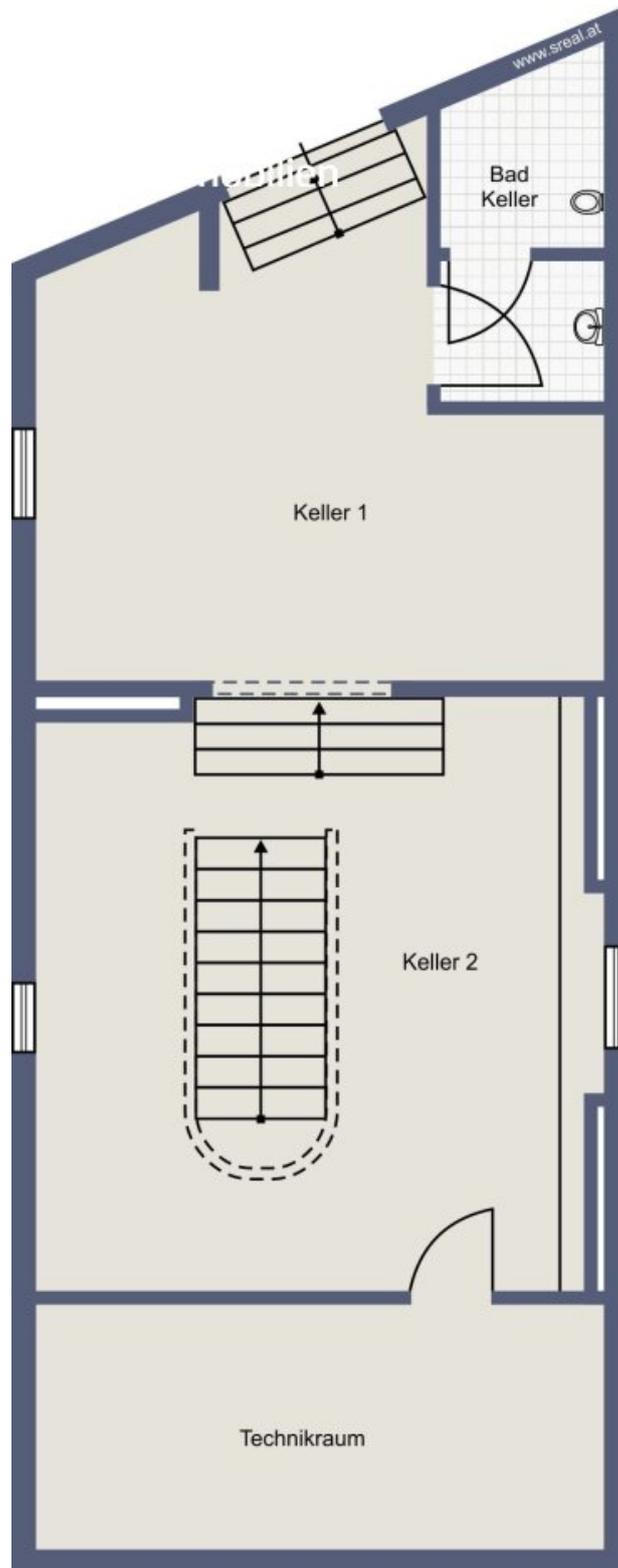




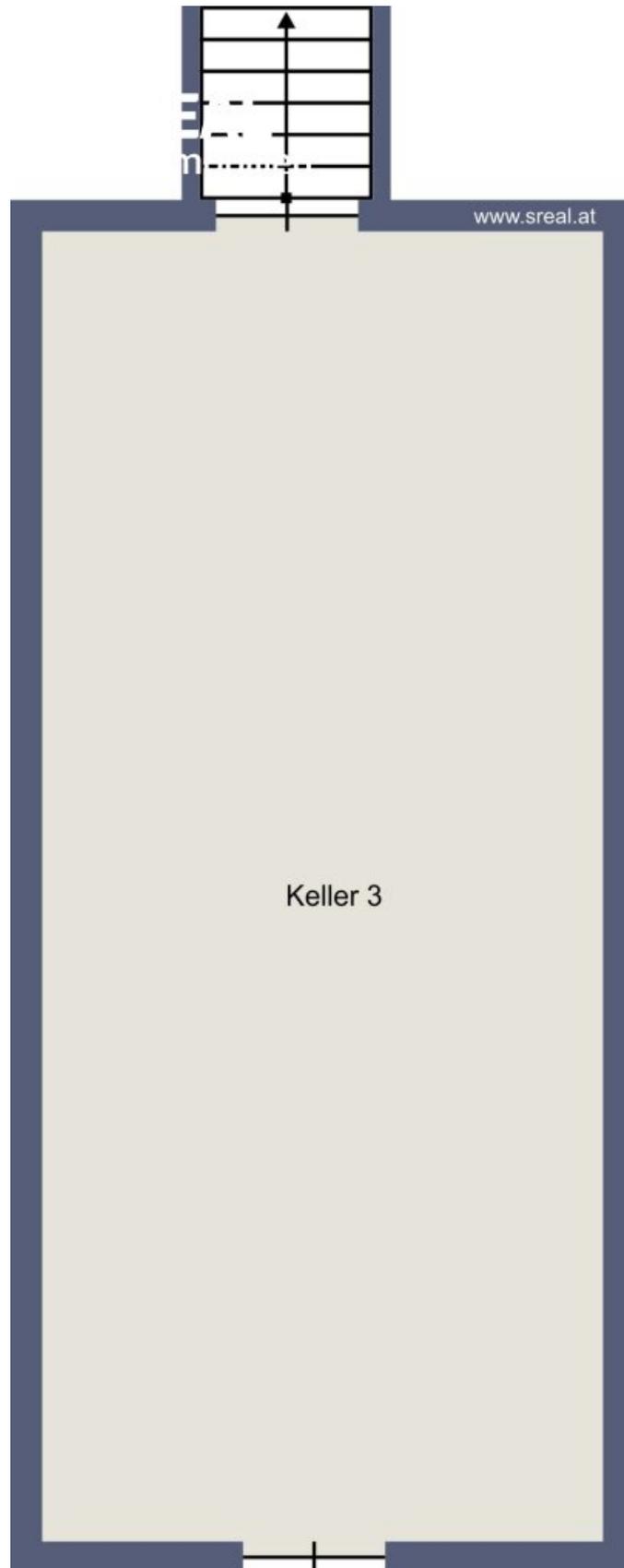
Skizze Erdgeschoss



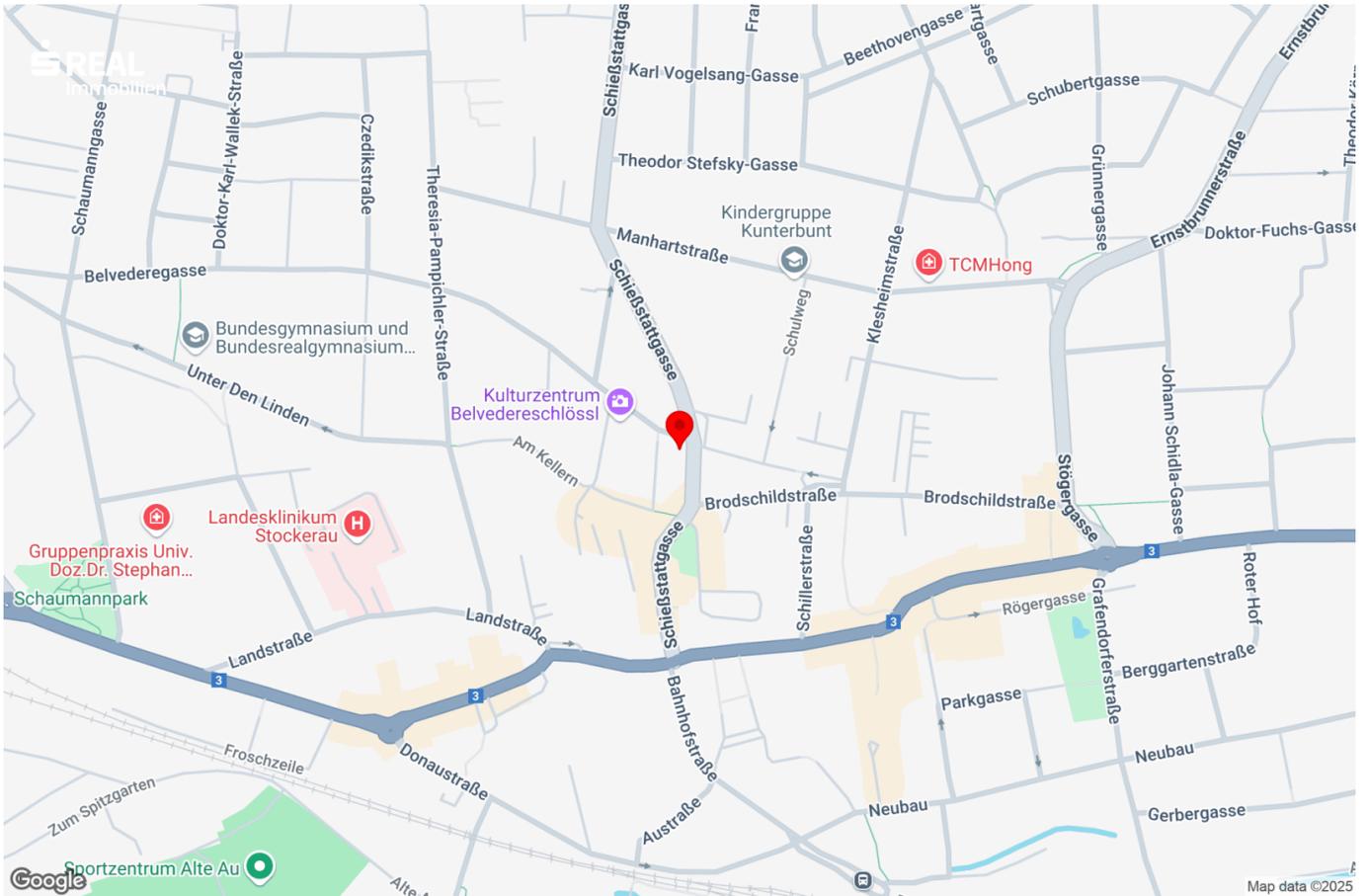
Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



Skizze Kellerröhre



## Objektbeschreibung

### Charmantes Einfamilienhaus im Herzen von Stockerau – Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Dieses großzügige Einfamilienhaus im Zentrum von Stockerau vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. **277 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem **Eigengrundstück von rund 492 m<sup>2</sup>** bietet die Immobilie reichlich Raum für Familienleben, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das um **1850 errichtete Haus** wurde laufend instand gehalten und erweitert. Mit etwas Renovierungsaufwand kann es von seinen neuen Eigentümern in neuem Glanz erstrahlen – ein wahres Juwel mit viel Potenzial.

#### Raumaufteilung Erdgeschoss:

- großzügiger, einladender Eingangsbereich
- praktischer Abstellraum
- helles Wohnzimmer mit Blick in den begrünten Innenhof
- voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- acht vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- zwei Tageslichtbäder mit Dusche, Badewanne und Waschtisch
- separate Toilette
- **separat begehbare ehemaliges Geschäftslokal/Büro** mit zwei Räumen und eigenem WC – perfekt für berufliche Nutzung oder Praxisräume

### Raumaufteilung Dachgeschoss:

- zentraler Flur
- großzügiges Zimmer – ideal als Büro, Atelier oder Gästezimmer
- Dachboden mit reichlich Stauraum

### Ausstattung & Highlights:

- Fliesen in Küche und Nassräumen, hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- **uneinsehbarer, begrünter Innenhof** mit großzügiger Terrasse – Ihre private Ruheoase
- **großer Gewölbekeller mit historischen Kellerröhren** – ideal für Events, Weinlagerung oder kreative Nutzung
- **straßenseitiges Geschäftslokal** – hervorragende Sichtbarkeit und perfekte Voraussetzungen für Wohnen & Arbeiten
- Beheizung über **Fernwärme**, zusätzlich zwei Kamine sowie Elektroheizung mit Nachtspeicher
- **großzügige Doppelgarage** rundet das Angebot ab

Dieses Haus vereint **historisches Flair, zentrale Lage und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** – eine seltene Gelegenheit für alle, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.

### Lage und Infrastruktur:

Die Lage in Stockerau ist besonders familienfreundlich. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Arzt, Apotheke und Krankenhaus für alle medizinischen Belange sowie Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei für den täglichen Bedarf. Das nahegelegene Belvedereschlüssel verleiht der Umgebung zudem ein kulturelles und historisches Flair und lädt zu Spaziergängen und Veranstaltungen ein. Hier sind Sie nie weit von wichtigen Einrichtungen entfernt und können das Leben in vollen Zügen genießen. Erleben Sie die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und idyllischer Lage.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3115328?accessKey=68ef>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://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

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 0664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <500m



**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

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.