VOLLRENOVIERTE ERDGESCHOSSWOHNUNG IM ZENTRUM STOCKERAU

Objektnummer: 1633/252

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bräuhausgasse 5
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1997
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,92 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	227.000,00 €
Betriebskosten:	320,00 €

Ihr Ansprechpartner

Dominik Harm

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau

H +43 677 61 61 68 48

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

fortuna
REAL

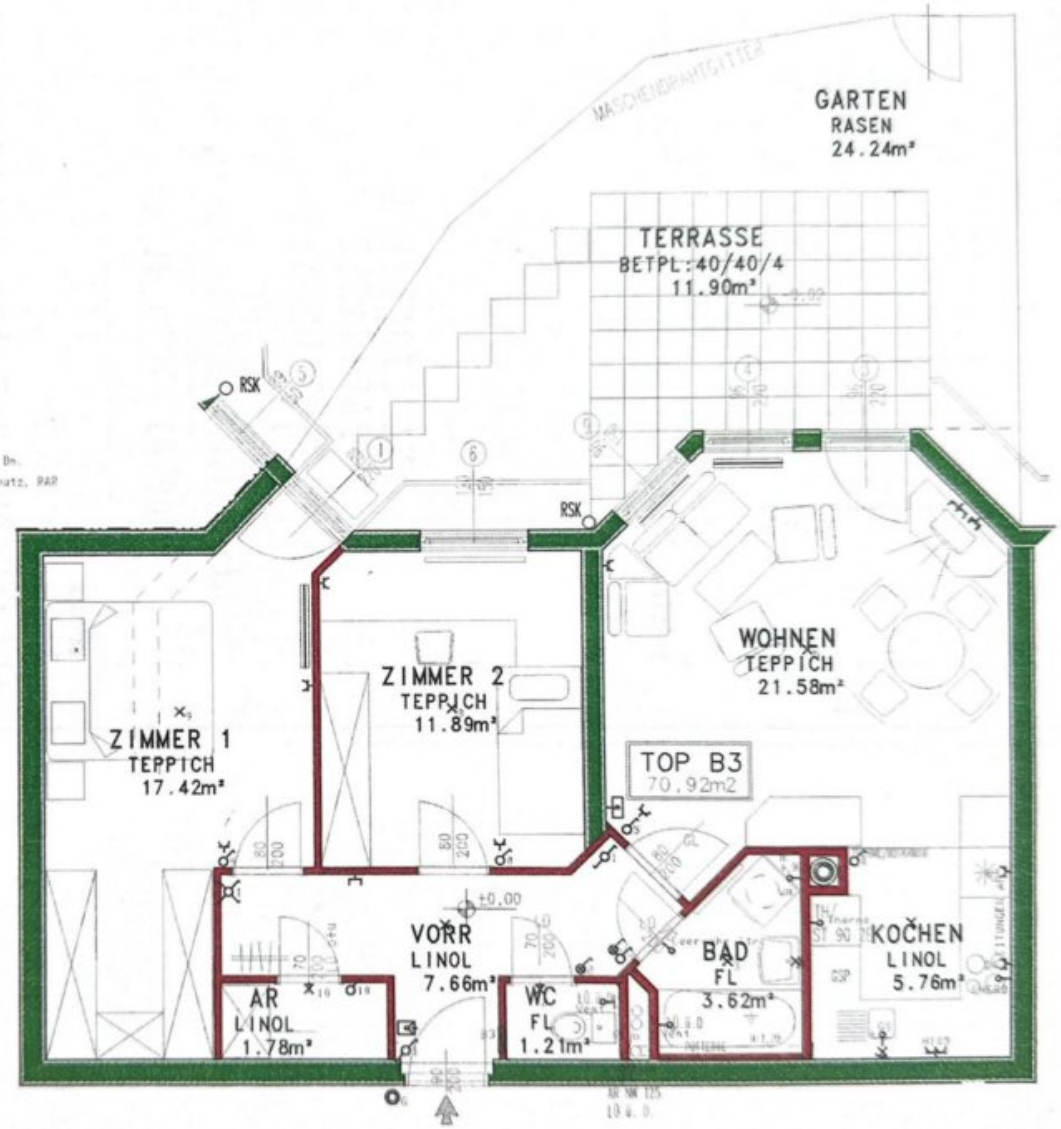
fortuna
REAL

LEGENDE E-INSTALLATION

- Ausschalter
- Wechselschalter
- Kontrollichtschalter
- Serienschalter
- Kreuzschalter
- Taster
- Leuchttaster
- Leuchtstoffröhren
- Deckenauslass
- Wandauslass
- Wandauslass direkt
- Sprechapparat
- Klingel
- TV-Steckdose
- Telefonauslass
- Kabeltasse
- Erdung
- Ventilator
- Steckdose
- Steckdose sperrbar
- Doppelsteckdose
- Raumthermostat
- Verteiler
- Auslaß
- Fundamenterder 10 mm Dm.
- Anschlußfahne Blitzschutz, PAR

ABKÜRZUNGEN:

- TR ..... Trockner
- GS ..... Geschirrspüler
- WM ..... Waschmaschine
- TÖ ..... Türöffner
- GL ..... Glocke



fortuna REAL

Objektbeschreibung

Modernes Wohnjuwel mit Garten in Stockerau – Qualität trifft Lebenskomfort!

Highlights auf einen Blick:

- **Frisch renoviert & sofort bezugsbereit** – Hochwertiger Parkett, stilvolles Bad & moderner Wohnkomfort
- **70,92 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern** – Ideal für Paare, oder kleine Familien
- **Eigener Garten & Terrasse** – Ruhe genießen, Natur erleben, Freunde empfangen
- **Massive Ziegel-Zwischenwände** – Exzellenter Schallschutz, Langlebigkeit & angenehmes Raumklima
- **Garage, Fahrradraum & Abstellfläche** – Platz für alles, was das Leben mit sich bringt

Willkommen in der charmanten Stadt **Stockerau**, Niederösterreich – wo urbanes Lebensgefühl auf ruhige Wohnqualität trifft! Diese **voll renovierte Erdgeschosswohnung** mit **3 hellen Zimmern** und rund **71 m² Wohnfläche** vereint durchdachte Raumaufteilung mit hochwertiger Ausstattung.

Ein ganz besonderes Qualitätsmerkmal: **Alle Zwischenwände bestehen aus massivem Ziegelmauerwerk** – im Gegensatz zu herkömmlichem Rigips profitieren Sie hier von **hervorragendem Schallschutz**, **besserer Wärmespeicherung**, einem **angenehmeren Raumklima** sowie der **hohen Stabilität** und **Langlebigkeit** des Materials.

Die Wohnung bietet mit Ihrer **privaten Terrasse** – ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Zur weiteren Ausstattung zählen:

? Hochwertiger **Parkettboden**

? Stilvolles **Badezimmer mit Badewanne**

? Eigene **Garage**, **Fahrradraum** & **Abstellraum**

Die Lage ist hervorragend: Stockerau bietet **beste Nahversorgung**, **medizinische Einrichtungen**, **Kindergärten und Schulen** sowie eine **exzellente Verkehrsanbindung** durch Autobahn, Bus und Bahn – ideal für Pendler!

Wichtig: Der Kaufpreis von **€ 227.000,–** ist **kein Fixpreis**, sondern richtet sich nach der aktuellen Marktsituation und Nachfrage. Für Besichtigungen kontaktieren Sie uns bitte unter **0677 61616848**.

Jetzt unverbindlich besichtigen!

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich **vor Ort von der Qualität und der traumhaften Lage**!

Rechtlicher Hinweis:

Fotos wurden mit KI und Staging möbliert

Ein Provisionsanspruch entsteht **erst mit Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots**. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <275m
Apotheke <250m
Klinik <8.050m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Kindergarten <375m
Schule <350m
Universität <8.825m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <125m

Sonstige
Bank <150m
Geldautomat <150m

Post <225m
Polizei <625m

Verkehr
Bus <150m
Autobahnanschluss <425m
Bahnhof <275m
Flughafen <3.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap