

***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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,70 kWh / m ² * 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.









[illegible]

TR		Traktor
GS		Geschirrspüler
WM		Waschmaschine
TD		Türröhrer
GL		Glocke



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