

## Einfamilienhaus mit Potenzial und großem Garten



Objektnummer: 960/72296

Eine Immobilie von s REAL

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1923
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	668,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 368,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,77
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Reinsperger

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

T +43 (0)5 0100 - 26246  
H +43 664 88114529



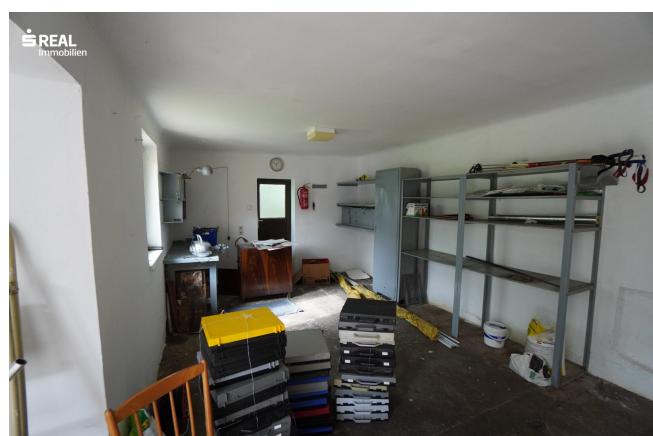
Mitglied des  
immobilienring.at

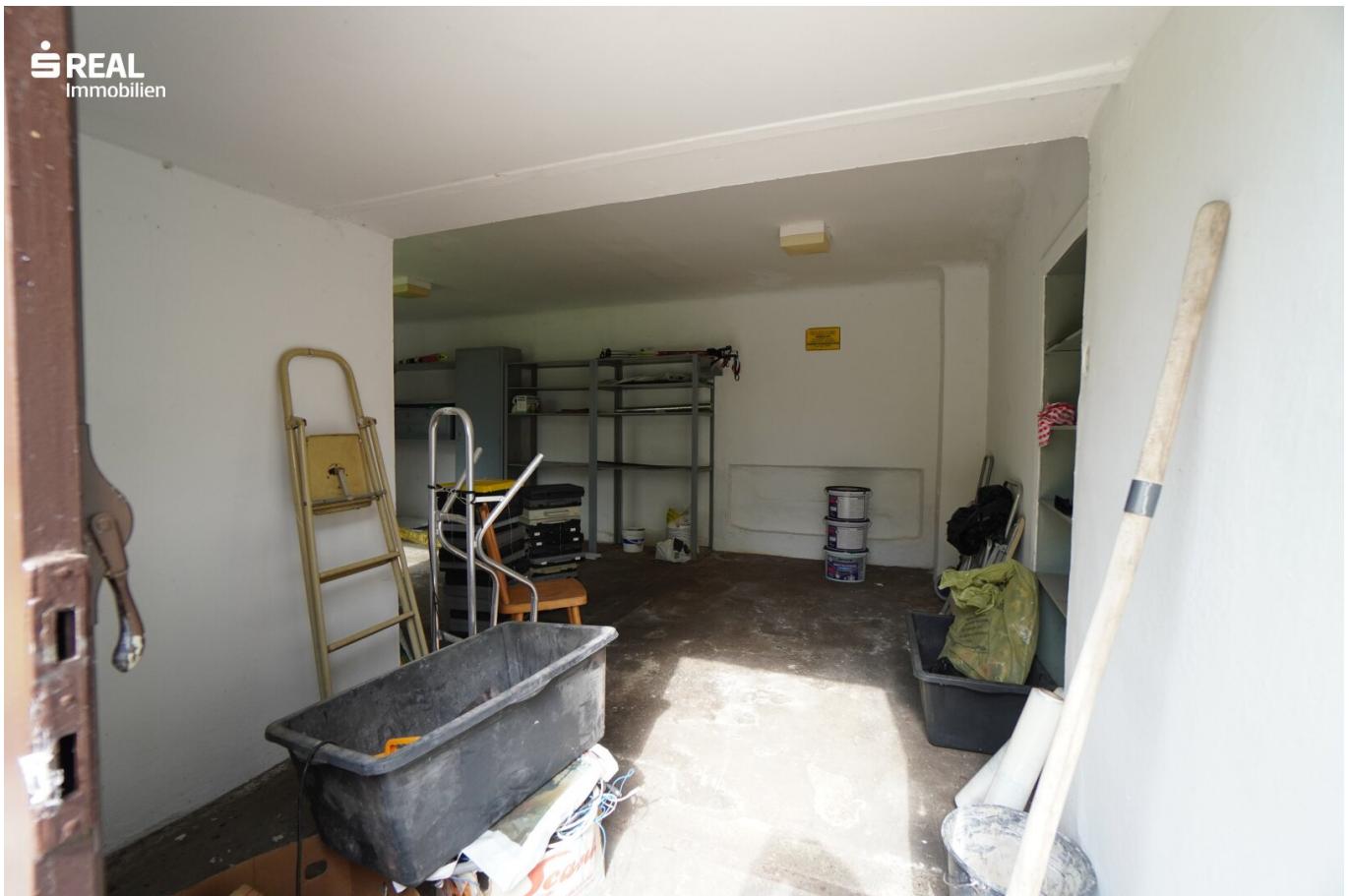
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Eigenheim in Stockerau, Niederösterreich. Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus gemütlichem Wohnen auf einer Ebene und den Annehmlichkeiten eines wunderschön angelegten Grundstückes mit ca. 863 m<sup>2</sup>.

Mit einer derzeitigen Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und 4 Zimmern bietet es genügend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Haus ist teilunterkellert.

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Nachbarschaft und ist ideal für alle, die auf der Suche nach einem ruhigen und entspannten Lebensstil sind.

Dieses Haus bietet Ihnen die Gelegenheit, Ihre Träume von einem gemütlichen Zuhause zu verwirklichen. Es ist zwar renovierungsbedürftig, aber mit ein wenig Kreativität und Liebe zum Detail können Sie hier Ihr neues Zuhause schaffen.

### LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Das Haus befindet sich an einer TOP-ADRESSE mit Nahanbindung nach Wien (nördlicher Speckgürtel). Stockerau mit ca. 17.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Weinviertel. Direkt an der A 22 mit dem PKW erreichen Sie Wien in ca. 20 Minuten, ebenso mittels der S-Bahn oder Regionalzügen (1/2 Stunden Takt).

Das Augebiet befindet sich nur ca. 1 km entfernt und lädt zum Spazierengehen oder Radfahren ein. Die Stadt Stockerau bietet viele Einkaufsmöglichkeiten und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Kindergärten, Volksschulen, Mittelschule, Gymnasium und eine Handelsschule sind nur einen Sprung entfernt.

Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich präsentieren zu können.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3116035?accessKey=6874>

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

### Infrastruktur / Entfernungen



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN