

# FAMILIENDOMIZIL- MODERN AUSGESTATTETES NIEDRIGENERGIEHAUS IN RUHELAGE



**Objektnummer: 4569**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	175,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	233,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Keller:</b>	92,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	789.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

28.404,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 5 und 6  
1190 Wien

T +43 1 470 39 55  
H +43 660 651 38 29











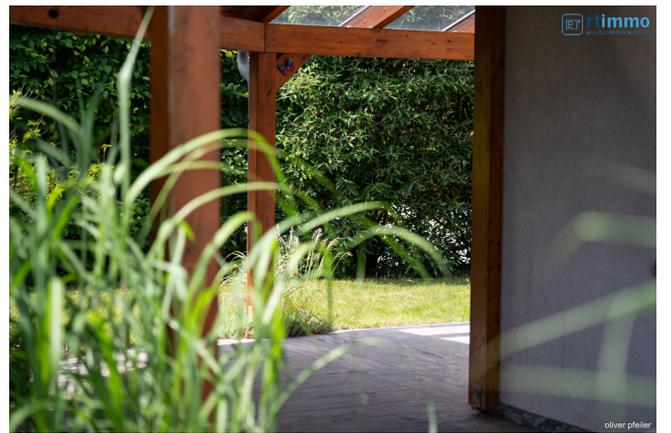




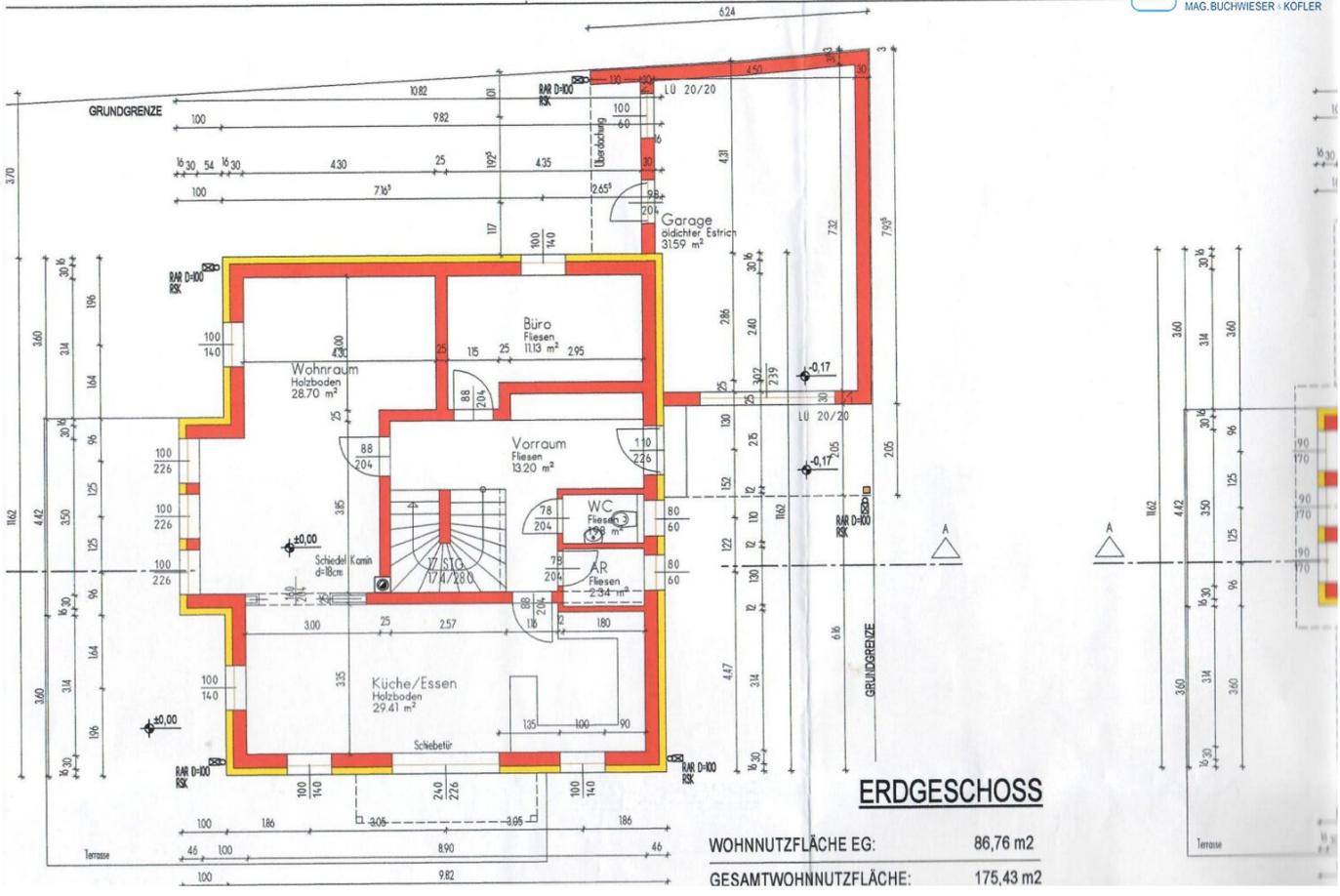


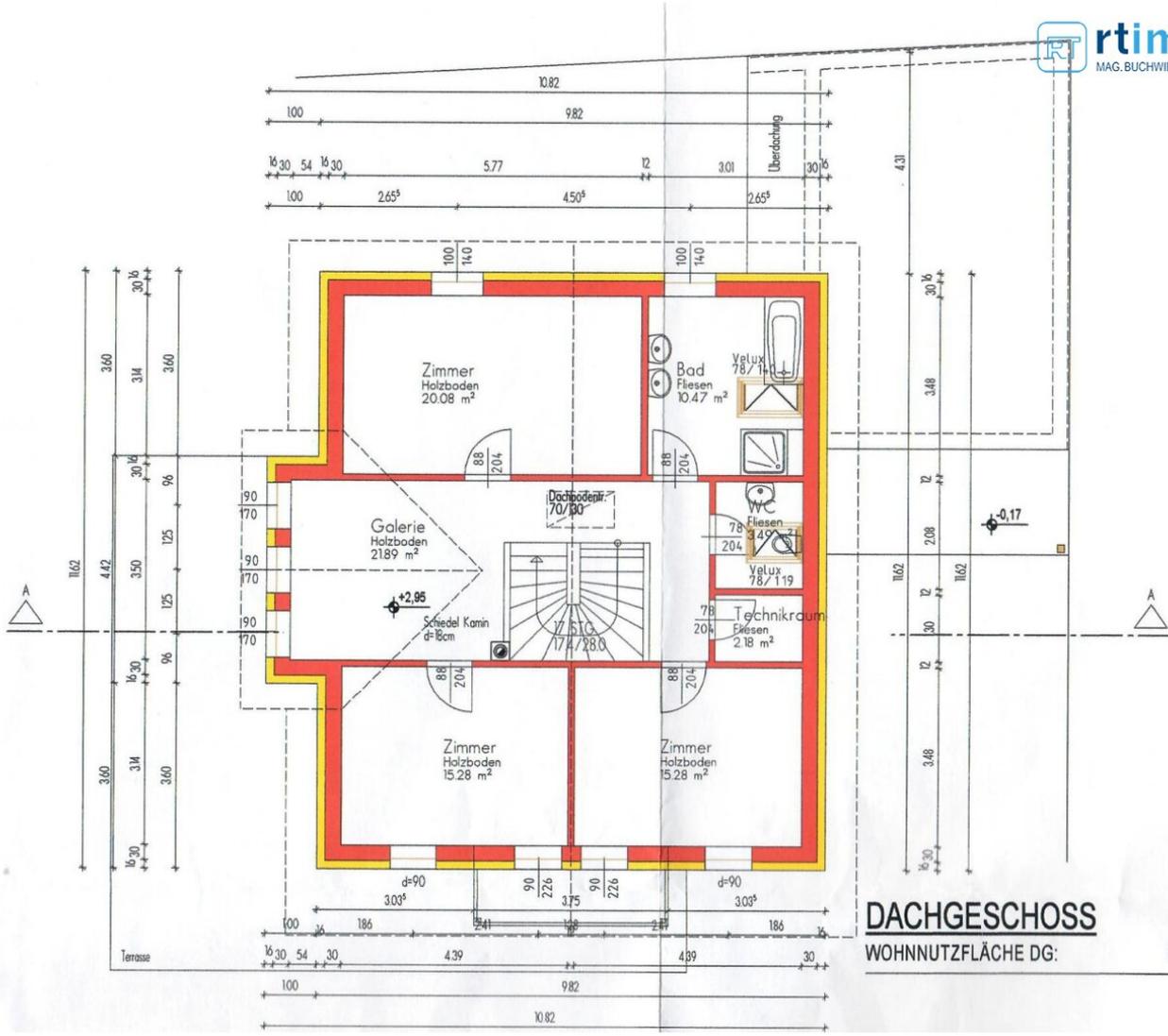






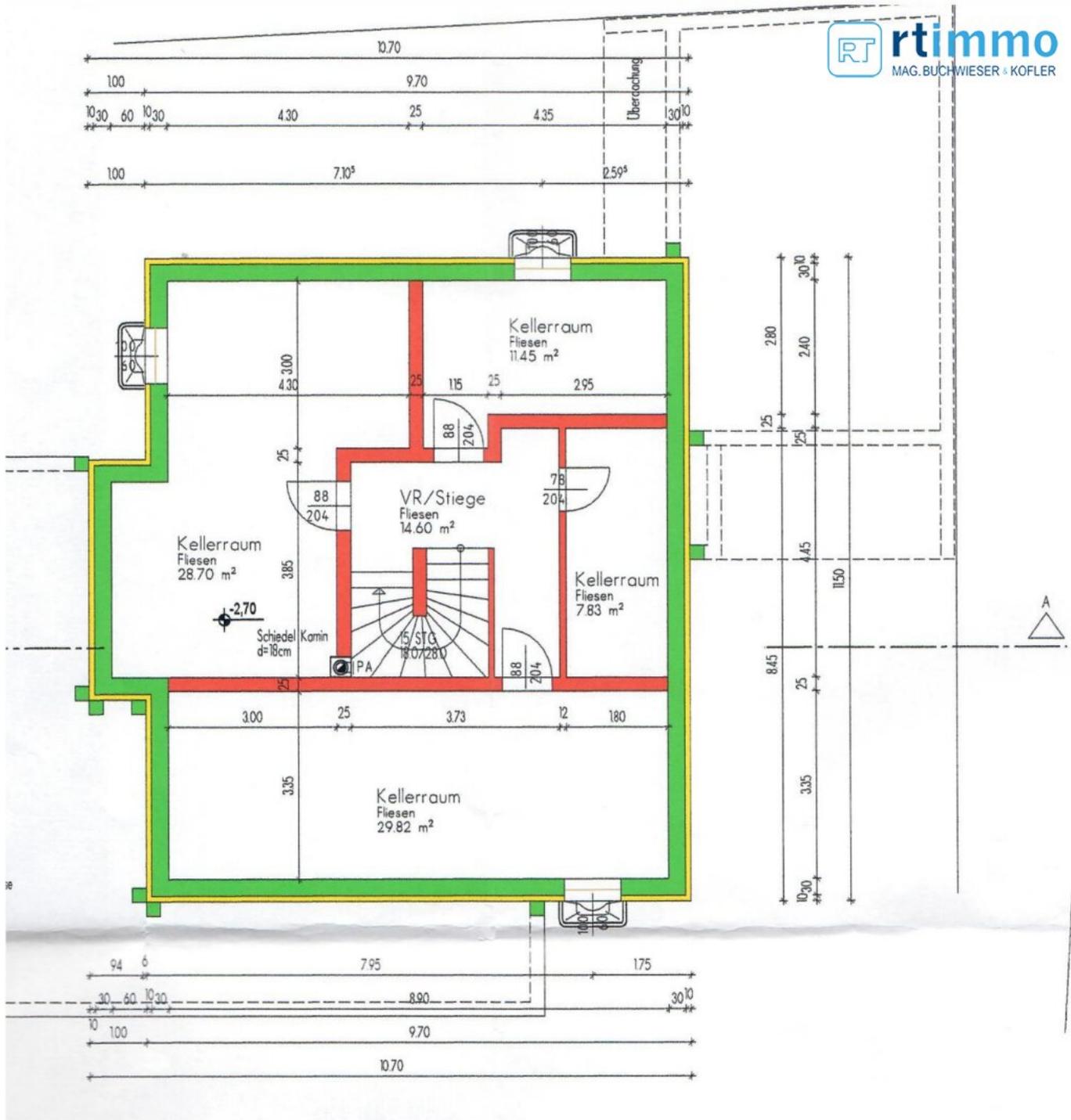


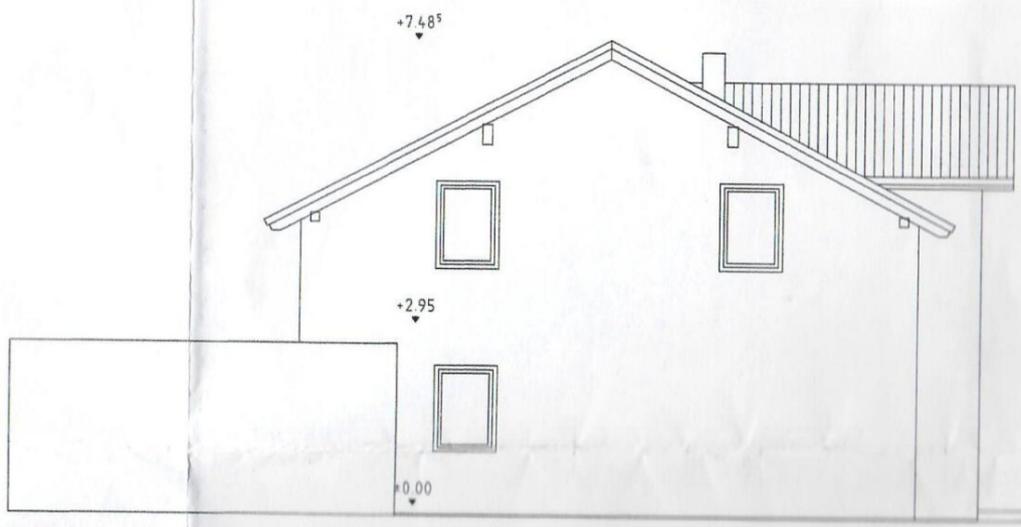
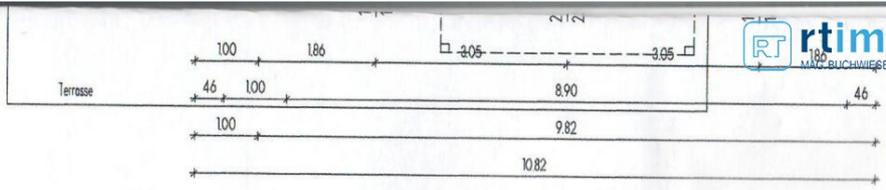




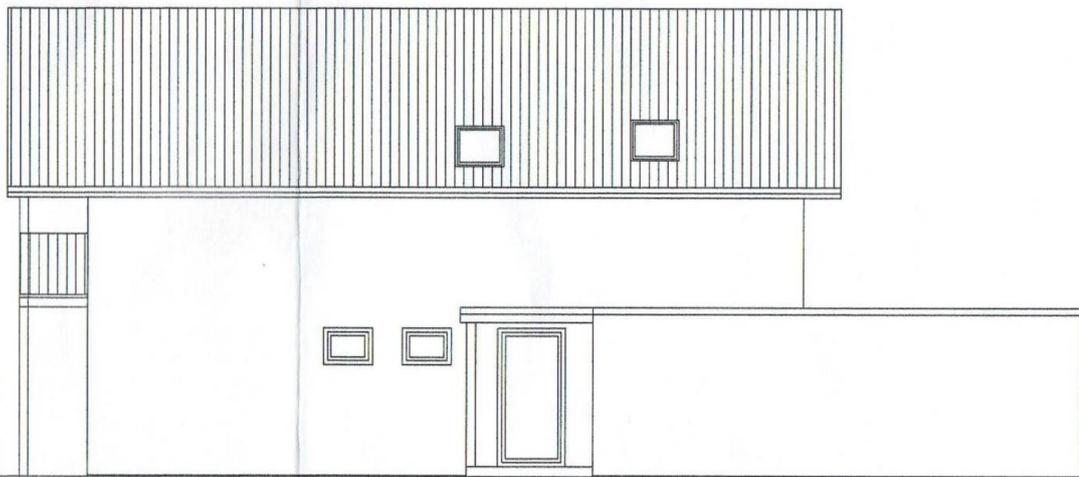
**DACHGESCHOSS**

WOHNNUTZFLÄCHE DG: 88,67 m<sup>2</sup>

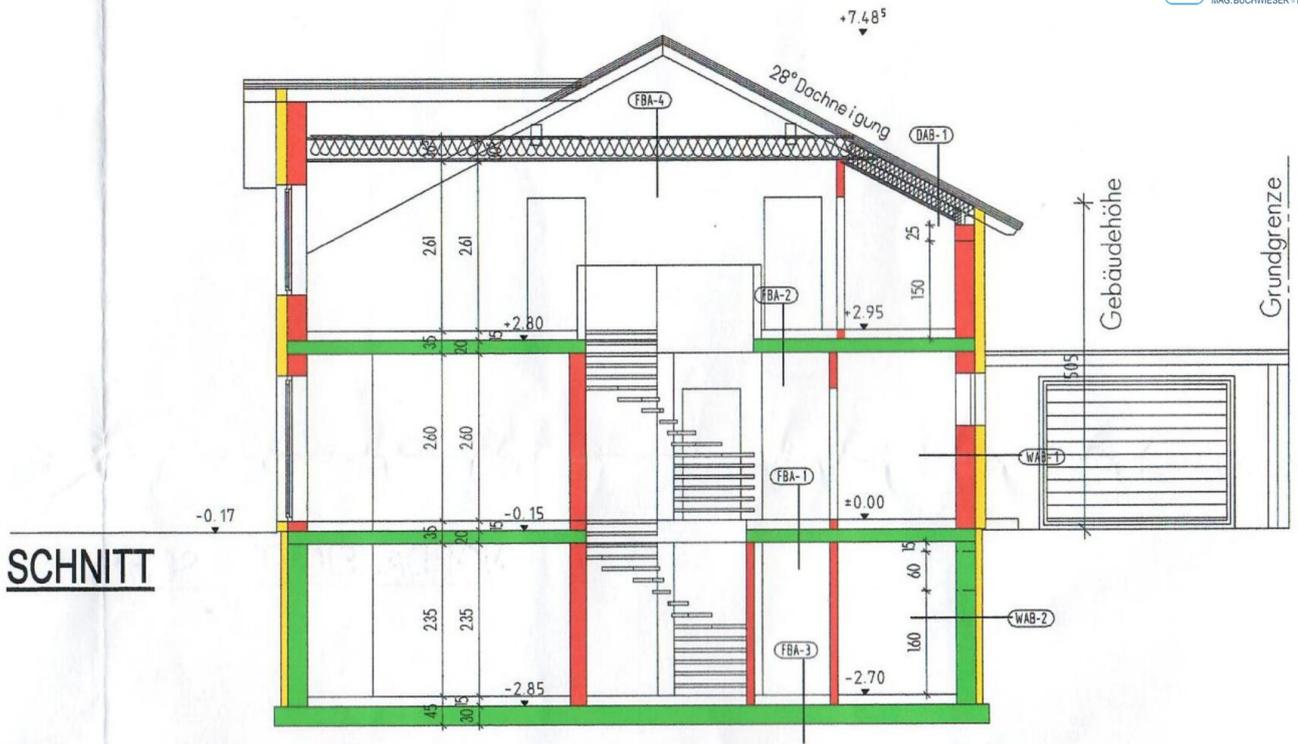




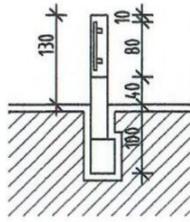
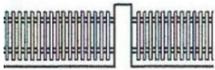
NORDANSICHT



OSTANSICHT



V  
T  
H  
S



G



**SÜDANSICHT**

# Objektbeschreibung

## Highlights auf einen Blick:

- **Baujahr 2006**, top gepflegt und laufend gewartet
- **Niedrigenergiehaus (Wärmepumpe)** mit Energiekennzahl 29 kWh/m<sup>2</sup>a – sehr niedrige Betriebskosten
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Keller**
- **Wohnbereich mit Kaminofen** und sonniger Ausrichtung – großzügig, hell, durchdacht
- **Komfortlüftung mit Energiebrunnen**,
- zentrale Staubsaugeranlage und Wäscheabwurf
- **Hochwertige Küche** mit Echtholz, Steinplatte, Siemens-Geräten und Speis
- **Garage mit Funkbedienung**, zusätzlicher Stellplatz,
- **Alarmanlage**
- **Sonnige Terrasse mit Granitbelag** und Pergola mit Glaselementen
- **Privater Garten mit Pool, Solardusche, Bewässerung & Sichtschutz** – kein Einblick von außen
- **Kinderfreundliche Details**: zwei gleich große Kinderzimmer mit Balkonzugang, ruhige Sackgassenlage

- **Balkonkraftwerk (800Wpeak)** zur Eigenstromerzeugung
- **Zukunftssicher durch moderne Haustechnik:** Wärmepumpe mit Flächenkollektoren, Alu-Holz-Fenster mit Insektenschutz, LAN im ganzen Haus

### **Objektbeschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem massiv gebauten Niedrigenergiehaus in ruhiger, familienfreundlicher Lage in Stockerau.. Nur 11 Minuten Autofahrt zur Stadtgrenze und 16 Minuten mit dem Zug nach Wien: Dieses Haus bietet perfekte Anbindung bei gleichzeitig höchstem Wohnkomfort in naturnaher Umgebung.

Auf einem großzügigen Grundstück von **742 m<sup>2</sup>** erwartet Sie ein Wohnraum mit **233,9 m<sup>2</sup> beheizter Nutzfläche**, aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und voll ausgebauten Wohnkeller. Die **durchdachte Raumaufteilung**, hochwertige Materialien und zahlreiche Extras machen dieses Haus zur idealen Wahl für Familien mit Platzbedarf und Anspruch an Qualität.

### **Fazit:**

Ein bezugsfertiges Haus für Familien, die auf Qualität, Energieeffizienz, Platzangebot und Ruhe nicht verzichten wollen - mit optimaler Anbindung an Wien. Einziehen, wohlfühlen, ankommen.

### **Raumaufteilung**

OG: großes Zimmer mit angeschlossener Garderobe, 2 Kinderzimmer mit Ausgang auf den Balkon, großes Bad mit Wanne und Dusche, Abstellraum

EG: Großer Wohnraum mit Ausgang zur Pergola, ein Zimmer (dzt. Büro), große Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse, Vorraum, WC

UG: zwei große vollausgebaute Räume, wobei von einem ein kleiner Studioraum (schallgedämmt) abgetrennt wurde, Abstellraum, Technikraum

### **Ausstattung**

Traumgarten, Pool, Edle Küche mit Essbereich, Kaminofen, Fußbodenheizung, Kontrollierte Wohnraumlüftung, elektrische Außenjalousien, Zentralstaubsaugeranlage, Garage, uvm.

## **Infrastruktur**

In der Nähe finden Sie in direkter Umgebung ein Shoppingcenter, Billa+ und auch alle notwendigen Einrichtungen wie Ärzte und Supermärkte, die Ihnen den Alltag erleichtern.

## **Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle, der Sie entweder ins Zentrum von Stockerau oder nach Spillern bringt und Sie befinden sich in der Nähe des Autobahnanschluss OST.

## **Lage:**

- ca. 7 Minuten mit dem Bus zum Bahnhof Stockerau,
- Mit dem Auto ca. 2 Minuten zur A22

## **KOSTEN**

Kaufpreis: 789.000 Euro

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3 % Maklerhonorar + 20 % Ust.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap