

## Neubauwohnung in Top-Lage von Stockerau – sofort verfügbar



**Objektnummer: 15707**

**Eine Immobilie von Hada Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	26,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	560.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herr Aldin Dacic**

Hada Real  
Pappenheimgasse 47 / 1-2  
1200 Wien







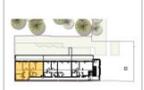




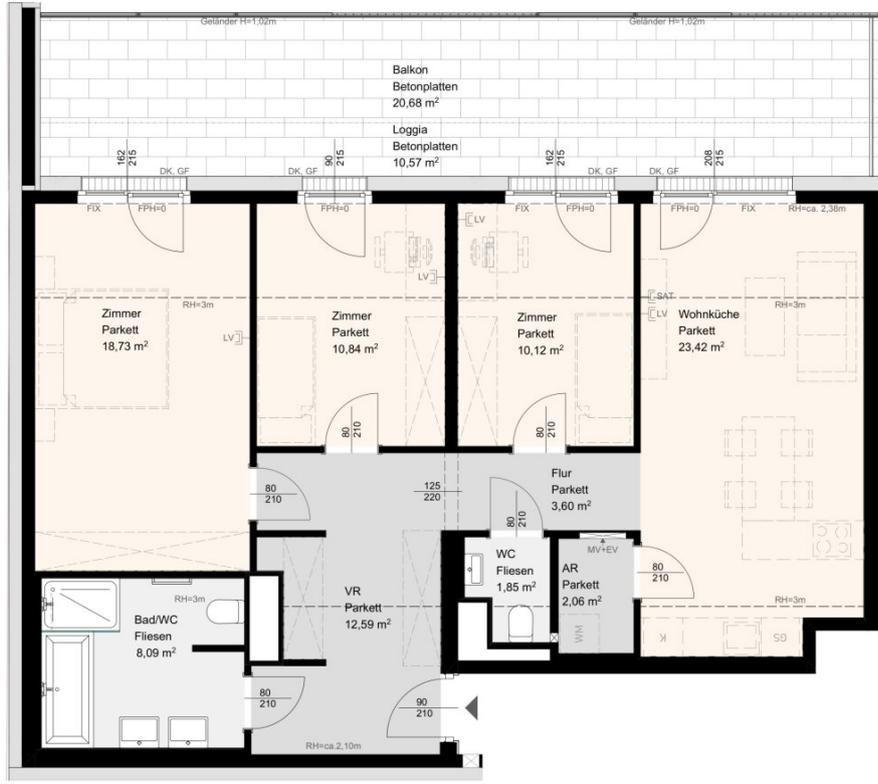


Wohnen. Werte. Wohlbefinden.  
SUBA AG  
Wipplingerstraße 35  
A-1010 Wien  
www.suba.at  
Telefon: + 43 1 580 10

**Das Koloman**  
Hauptstraße 8, Schüsselgasse 8  
2000 Stockerau



SCHNITT 3.OG M=1:200



STIEGE 6

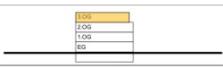
Schlüsselgasse 8  
**3.OG**  
TOP 6.17  
4-ZIMMER

WOHNFLÄCHE: 91,30 m<sup>2</sup>  
LOGGIA: 10,57 m<sup>2</sup>  
BALKON: 20,68 m<sup>2</sup>

RAUMHÖHE: ca 210 cm - 300 cm

Unverändliche Plankopie.  
Änderungen während der  
Saubauführung infolge der  
Behördenauflagen, haus-  
technischer und konstruktiver  
Maßnahmen vorbehalten.  
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern  
nicht anders angegeben.  
Türkanten sind Durchgangsgleichen.  
Höhenangaben beziehen sich auf  
FKK.  
Längen-, Höhen-, Flächenangaben  
entsprechen den Ribbaummaßen.  
Gartenflächen sind im wesentlichen eben.  
Baubehälter Toleranzen sind zulässig.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung  
von Einbaumöbeln verwendbar.  
Naturmaße erforderlich!  
Die Einrichtung ist illustrativ  
dargestellt und wird nicht geliefert.  
Böden und Wände/Elektro-,  
Sanitär- und sonstige Ausstattung  
laut gültiger  
Ausstattungsbeschreibung.  
Duschwannen sind optional (auf  
Sonderauftrag).

Maßstab: 1:50  
Datum: 14.03.2023



-ETV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Floerverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
-TVL	TVL - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehklipp-Fenster	GF	Gehfügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehfügel
LV	Leerverrohrung	BRU	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	GS	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
EW	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigarparhöhe		Geschirrpöler	Pot.	Polene	K	Kühlschrank

## Objektbeschreibung

**In bester Lage von Stockerau, an der Hauptstraße 8 / Ecke Schlüsselgasse, steht ein hochwertiges Neubauprojekt mit stilvollen Eigentumswohnungen. Ob 2 oder 5 Zimmer – hier findet jeder den passenden Grundriss. Ideal für Singles, Paare, Familien oder Anleger.**

### ? Highlights des Projekts

- Wohnflächen von **43 m<sup>2</sup> bis 126 m<sup>2</sup>**
- Jede Wohnung mit **Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten**
- **Barrierefreier Zugang** mit Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- **187 Tiefgaragenplätze**, Kellerabteile inklusive
- **Hochwertiger Parkettboden**, großformatige Fliesen im Bad/WC
- **Dreifachverglasung**, außenliegender Sonnenschutz (elektrisch)
- **Moderne Heiz- und Kühlsysteme** (Fernwärme & Luftwärmepumpe)
- Energieeffizienz durch **Bauteilaktivierung bzw. Fußbodenheizung**
- **Photovoltaikanlage** für zentrale Haustechnik-Unterstützung
- **Videogegensprechanlage** – auf Wunsch mit Farbmonitor

### ? Top-Infrastruktur direkt vor der Haustür

- Nur **25 Minuten mit dem Auto** oder **40 Minuten mit Zug & U-Bahn** nach Wien
- Supermärkte, Ärzte, Schulen, Spielplätze, Apotheken & Freizeitangebote – alles bequem zu Fuß erreichbar
- Ruhige Wohnlage mit gleichzeitig perfekter Anbindung

## ? Sonstiges

- Jede Wohnung mit eigenem **Kellerabteil**
- **Fahrrad- und Kinderwagenräume** im Haus
- **Wasser- und Stromanschluss auf Terrasse/Balkon/Garten** ab 7 m<sup>2</sup>
- **Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.
- **Fertigstellung:** bereits erfolgt
- **Betriebskosteneinschätzung:**
  - Stiege 1: € 2,05/m<sup>2</sup>
  - Stiege 2: € 2,12/m<sup>2</sup>
  - Stiege 6: € 2,40/m<sup>2</sup>
- **Rücklageneinschätzung:** € 0,25/m<sup>2</sup>
- **Betriebskosteneinschätzung** Garage: € 1,07/m<sup>2</sup>
- **Rücklage Garage:** € 0,15/m<sup>2</sup>
- Ein **Stellplatz** in der Tiefgarage kann je Wohnung zusätzlich um EUR 25.000, - erworben werden.

Jetzt kostenlos einen Besichtigungstermin vereinbaren!

### **Ansprechpartner:**

Aldin Dacic

Konz. Immobilienmakler

Hada Real GmbH

Pappenheimgasse 47 Top 1-2, 1200 Wien

Tel: +43 664 10 20 156

Mail: [office@hada-real.eu](mailto:office@hada-real.eu)

Web: [www.hada-real.eu](http://www.hada-real.eu)

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <200m

Klinik <8.325m

Krankenhaus <375m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <525m

Schule <325m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <75m

### **Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <475m

Bahnhof <425m

Flughafen <3.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap