

## **Leistbares Eigentum im Grünen: 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Stellplatz!**



**Objektnummer: 1741**

**Eine Immobilie von Dream Real Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

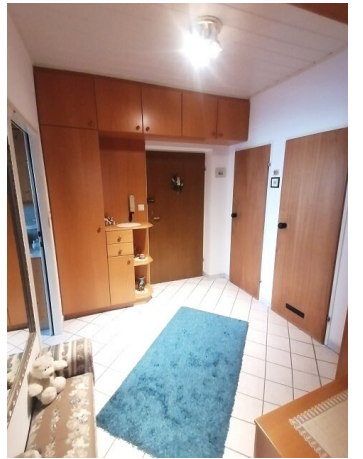


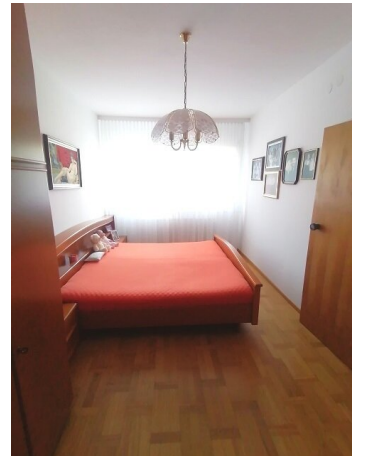
**Mag. Dirjana Reißner**

Dream Real Immobilien GmbH & Co KG  
Doktor-Karl-Schrattbauer-Weg  
3433 Königstetten





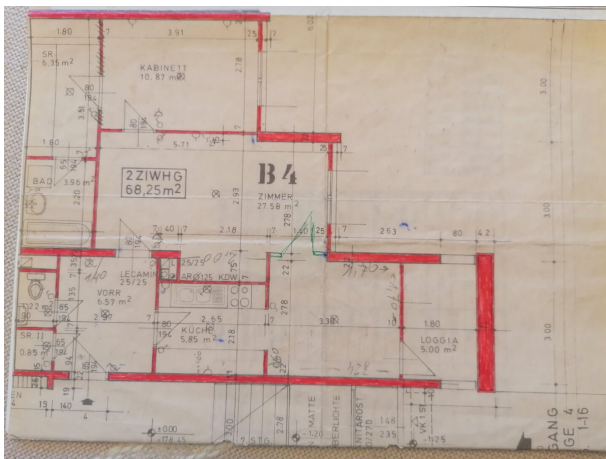
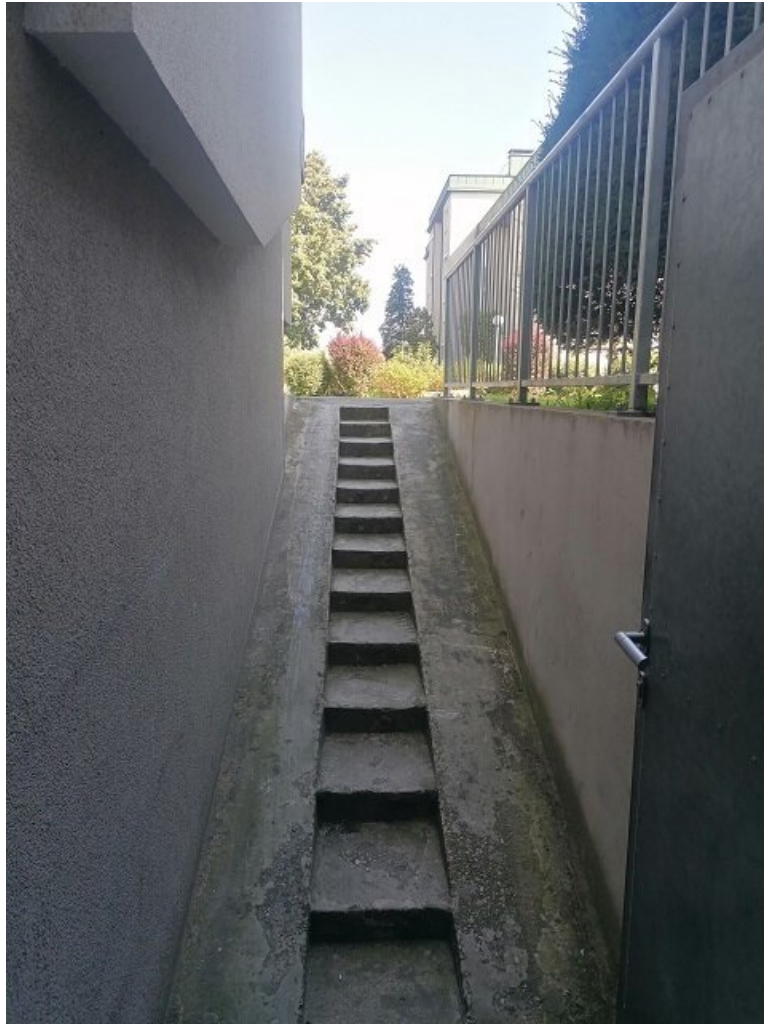




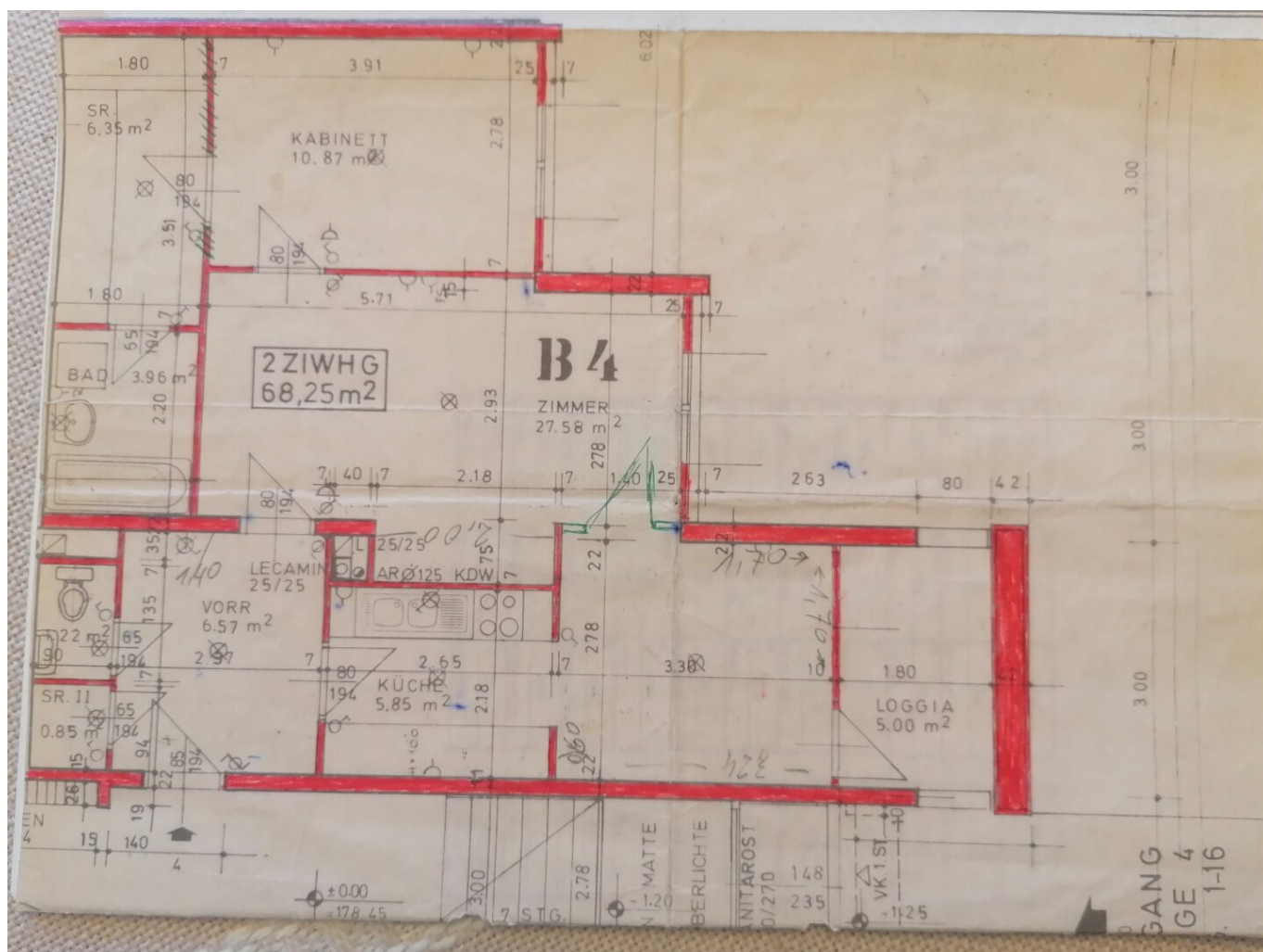


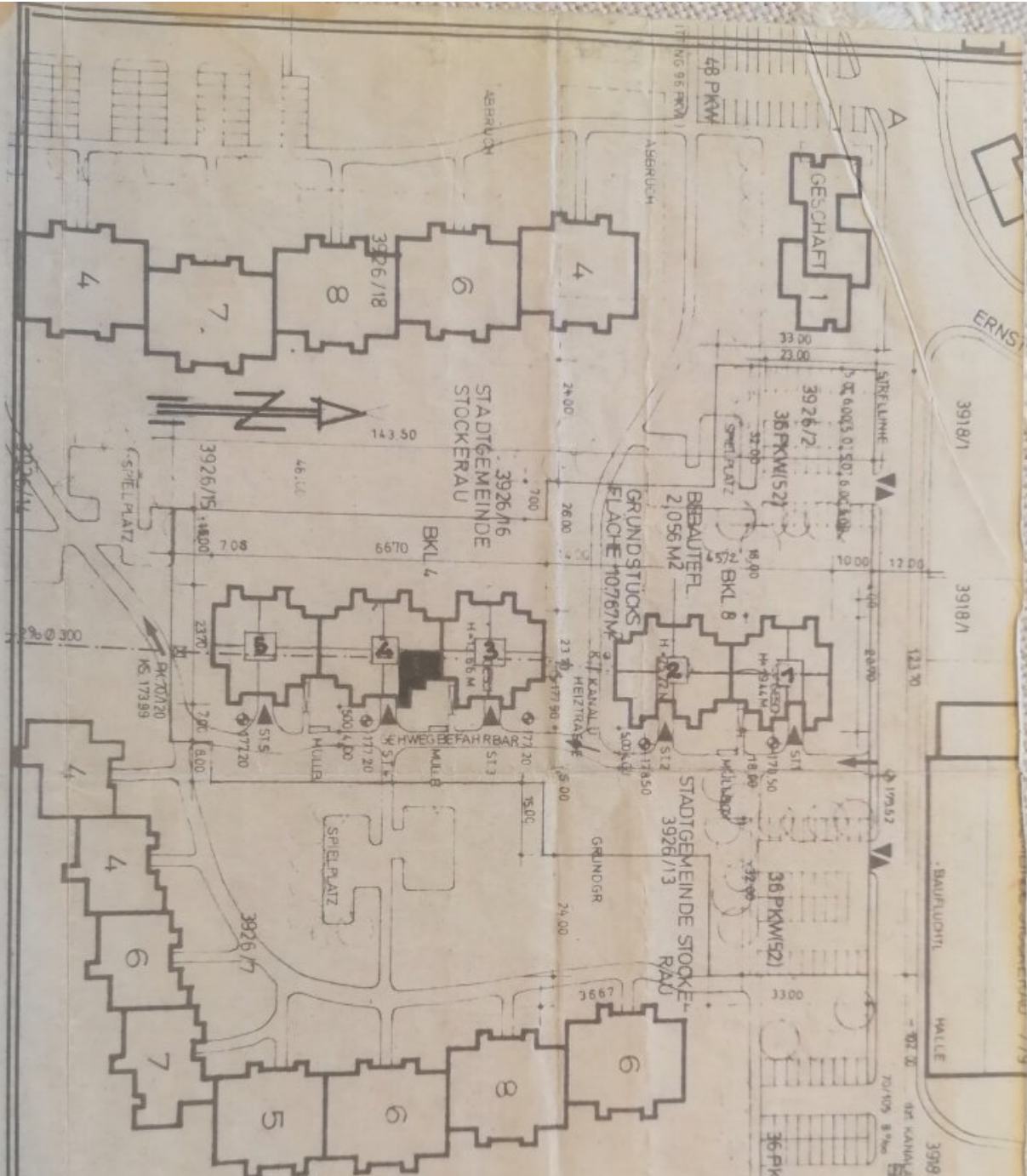












# WOHNUNGSPLAN STOCKERAU - DR. FUCHSG.

STIEGE	4
STOCK	EG.
WOHNUNG	4

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stockerau, Niederösterreich, der größten Stadt des Weinviertels!

Diese charmante, im Hochparterre gelegene, helle Etagenwohnung ist der perfekte Ort für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die durchdachte Raumaufteilung der ca. 68 m<sup>2</sup> bietet ein angenehmes Wohnen: Vom zentralen Vorzimmer gelangt man in die Küche, Wohnzimmer, Toilette und Abstellraum.

Die schöne, in Holzoptik gehaltene Einbauküche ist mit hochwertigen E-Geräten ausgestattet. Ein Rundbogen führt zum Essbereich, Wohnbereich und der geräumigen ca. 5 m<sup>2</sup> großen, östlich ausgerichteten Loggia, von der aus Sie den Grünblick genießen können. Vom Wohnzimmer gelangt man zum Schlafzimmer, Schrankraum und dem Bad.

Parkettböden und elegante Fliesen schmücken die Böden und die großen Fenster lassen die Wohnung hell scheinen.

Die Wohnhausanlage wurde 2019 thermisch saniert und im Zuge dessen auch die Fenster und Terrassentüren getauscht, und Rollläden eingebaut.

Die monatliche Vorschreibung (BK, Heizung, Warmwasser, Kabel-TV, Rücklage, usw.) beträgt € 461,81. Der Reparaturrücklagenfonds ist mit ca. € 107.000 dotiert.

Im Wohnungseigentum inbegriffen sind ein eigener Autoabstellplatz, sowie ein ca. 9 m<sup>2</sup> großes, helles Kellerabteil. Pro Stiege gibt es 2 Fahrradräume mit direktem Ausgang ins Freie.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Highlight: In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit dem Bus (826, 830, 831) sind Sie in ca. 8-10 Min am Bahnhof Stockerau angelangt - und von hier aus in 15-20 Min. in Wien, Tulln, Hollabrunn.

Genießen Sie die Vorteile eines ruhigen Wohnortes in der Nähe der Natur, und verbinden Sie diese mit den Annehmlichkeiten des städtischen Lebens.

Überzeugen sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin bei Frau Mag. Dirjana Reißner, erreichbar unter 0676/325 8013!

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und



Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap