

**Optimal aufgeteilte 2 Zimmer Wohnung mit Fernblick  
direkt in Stockerau "inkl. Heizung & Warmwasser"**



MAST IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5387/7538**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,99
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,00 €
<b>Heizkosten:</b>	122,54 €
<b>USt.:</b>	74,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



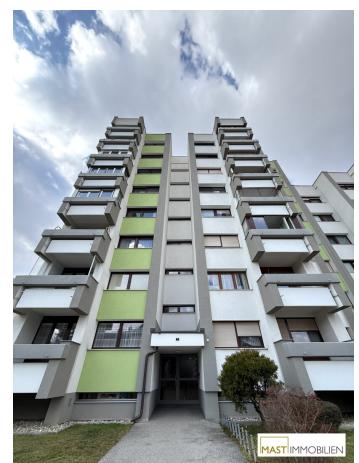
MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN





MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



Skizze

**MAST** IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Beeindruckend aufgeteilte 2 - Zimmer Loggia Wohnung in optimaler Lage direkt in Stockerau.**

*Heizung/Warmwasser in den Betriebskosten*

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1971 errichtet und befindet sich technisch als auch auch optisch in einem sehr gepflegten Zustand.

"Doktor Fuchs Gasse 4"

## ***Highlights der Liegenschaft/Wohnung:***

- **Personenlift**
- **Großzügliches Kellerabteil**
- **saniertes WC inkl. Handwaschbecken**
- **Zentral begehbar Räumlichkeiten**
- **Loggia in östlicher Ausrichtung**
- **Abstellraum inkl. Regale**
- **Hochwertige Einbauküche inkl. Geräte**
- **PKW Abstellplatz**

## **Raumaufteilung:**

Nach Eintritt in gelangen Sie in ein großzügliches Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Sämtliche Wohn-/Schlaf- & Nebenräume sind direkt vom Vorzimmer aus

begehbar. Das WC wurde mit modernen Fliesen in beige/hellgrau ausgestattet. Das Badezimmer mit einer Dusche, WM-Anschluss & Waschbeckenbecken ist ebenfalls vom Vorzimmer aus begehbar.

Die Wohnküche mit direkten Zugang auf die ca. 4 m<sup>2</sup> Loggia ist östlich ausgerichtet und bietet aufgrund der Stockwerkslage (4. Stock mit Lift) einen beeindruckenden Fernblick über Stockerau (siehe Foto). Das Schlafzimmer wurde optimal geplant, sodass ein Doppelbett inkl. Nachtkästchen ihren Platz finden. Der Schrankraum ist vom Schlafzimmer aus begehbar.

- *Wohnküche inkl. Geräte (exkl. Kühlschrank)*

- *Loggia (neu verfliest)*

- *Schlafzimmer*

- *Schrankraum*

- *Bad mit Dusche*

- *sep. WC mit Waschbecken*

- *Abstellraum*

- *Kellerabteil*

- *PKW Abstellplatz auf dem Grundstück*

### **Infrastruktur:**

Direkt neben der Liegenschaft befindet sich eine "BILLA" Filiale.

Der Bahnhof Stockerau ist ca. 1,3 km entfernt und somit in ca. 10-15 Gehminuten zu erreichen.

### **Schulen & Bildung:**

- Kindergarten (Kaserngasse 13) - ca. 300 m

- Kindergruppe "Kunterbunt" - (Manhartstraße 50) ca- 450 m

- Volksschule (Schulgasse 4) - ca. 400 m

- Bundesgymnasium (Unter den Linden 16) - ca. 600 m

Ansehen zahlt sich aus aus, Sie erreichen mich unter [0676 - 342 77 18](tel:06763427718) oder per mail unter [md@mast-immo.at](mailto:md@mast-immo.at)

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Kosten:**

- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- Verfügbar: ab sofort

## **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