

## EXKLUSIVE 4 ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG MIT TERRASSE IN BESTLAGE



Küche 1

**Objektnummer: 960/73232**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1760
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 186,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

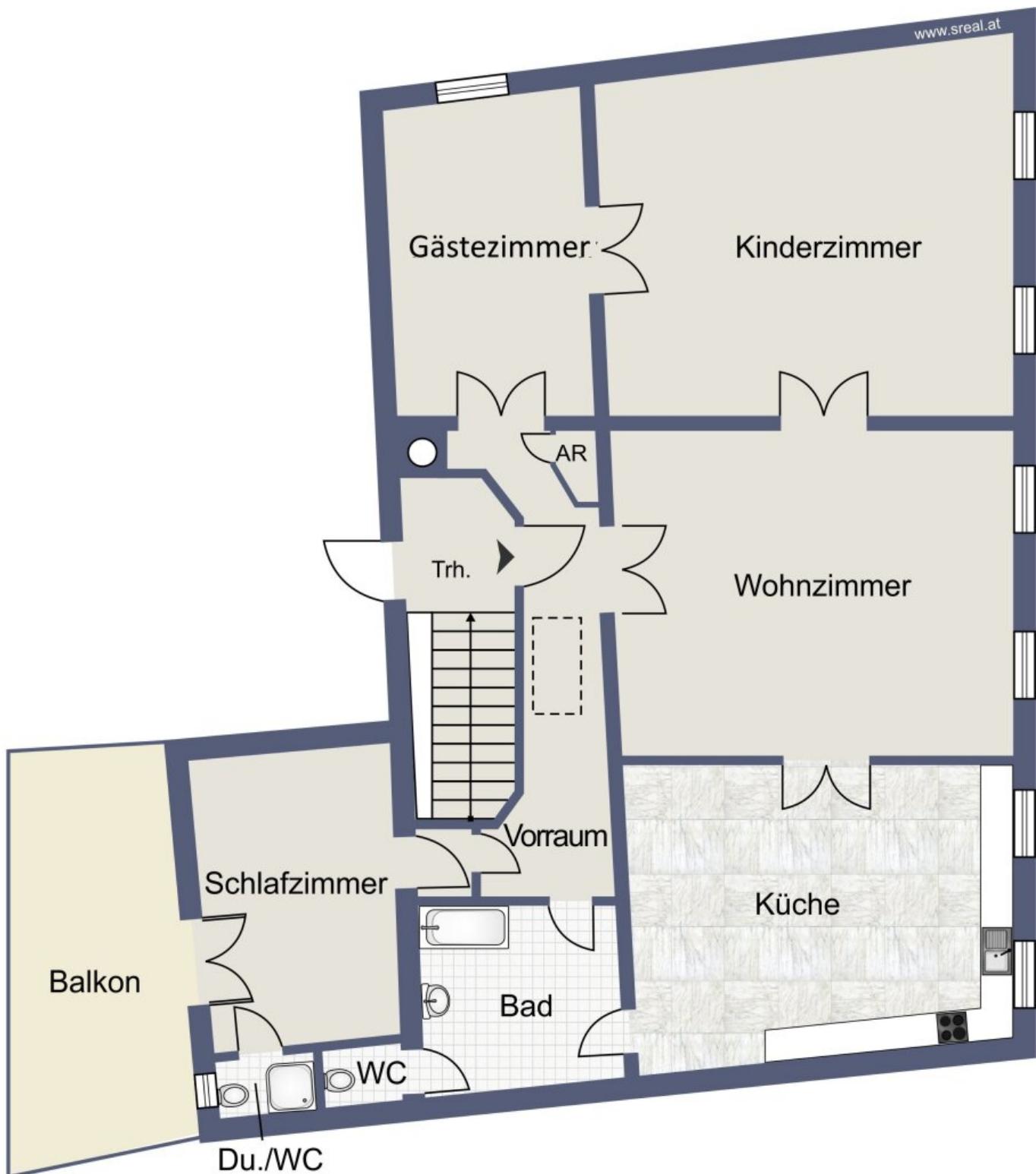












Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Dieses Altbaujuwel im Herzen von Stockerau gelangt, nach durchgeföhrter Vollsaniierung im Jahre 2021, zum Verkauf.

Die Wohnung, mit einer Nutzfläche von ca. 124 m<sup>2</sup>, ist mit einem hochwertigen Echtholzparkettboden und Designer Fliesen ausgestattet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung, die ein sehr angenehmes Raumklima erzeugt. Die Fenster wurden 2023 erneuert und blockieren jeglichen Straßenlärm.

Die voll ausgestattete, offene Wohnküche bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche für Hobbyköche. Ihre Gäste werden Sie beneiden.

Eines der Highlights der Wohnung ist die südseitig ausgerichtete, ca. 14 m<sup>2</sup> große, Terrasse, in der Sie sich nach getaner Arbeit so richtig erholen und entspannen können.

**RESUME:** Eine wirklich exklusive Eigentumswohnung in Bestlage und angenehmer Miteigentümerstruktur. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie!

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3130816?accessKey=6805>

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

### LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung befindet sich an einer TOP-ADRESSE mit Nahanbindung nach Wien (nördlicher Speckgürtel). Stockerau mit ihren 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. 0,5 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.

### Infrastruktur / Entfernungen



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <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