

Einfamilienhaus – Sanierungsprojekt inkl. Garage in gefragter Wohnlage



Ansicht 1

Objektnummer: 960/73209
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1959
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	137,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 189,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	418.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

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

T +43 (0) 50100 - 26335







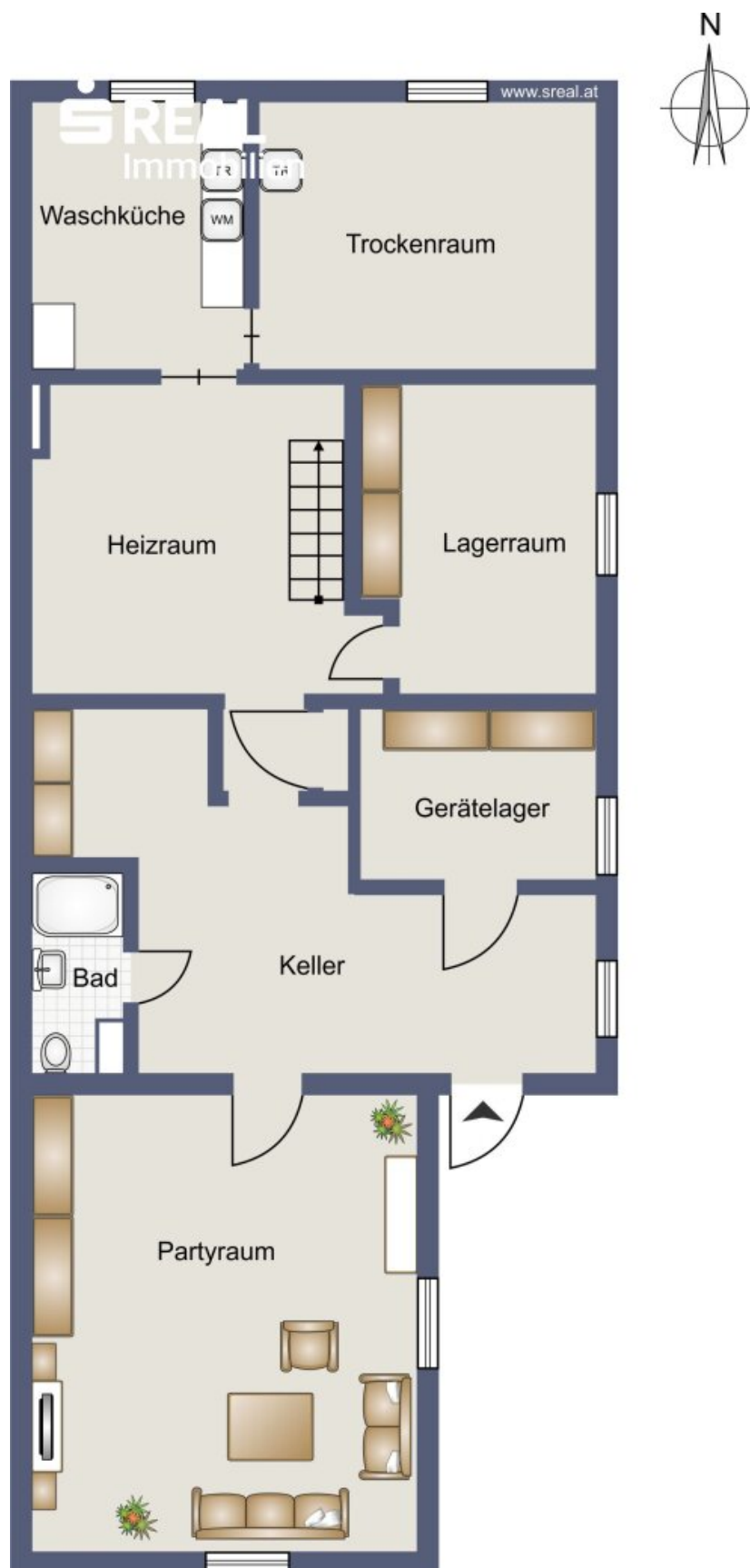




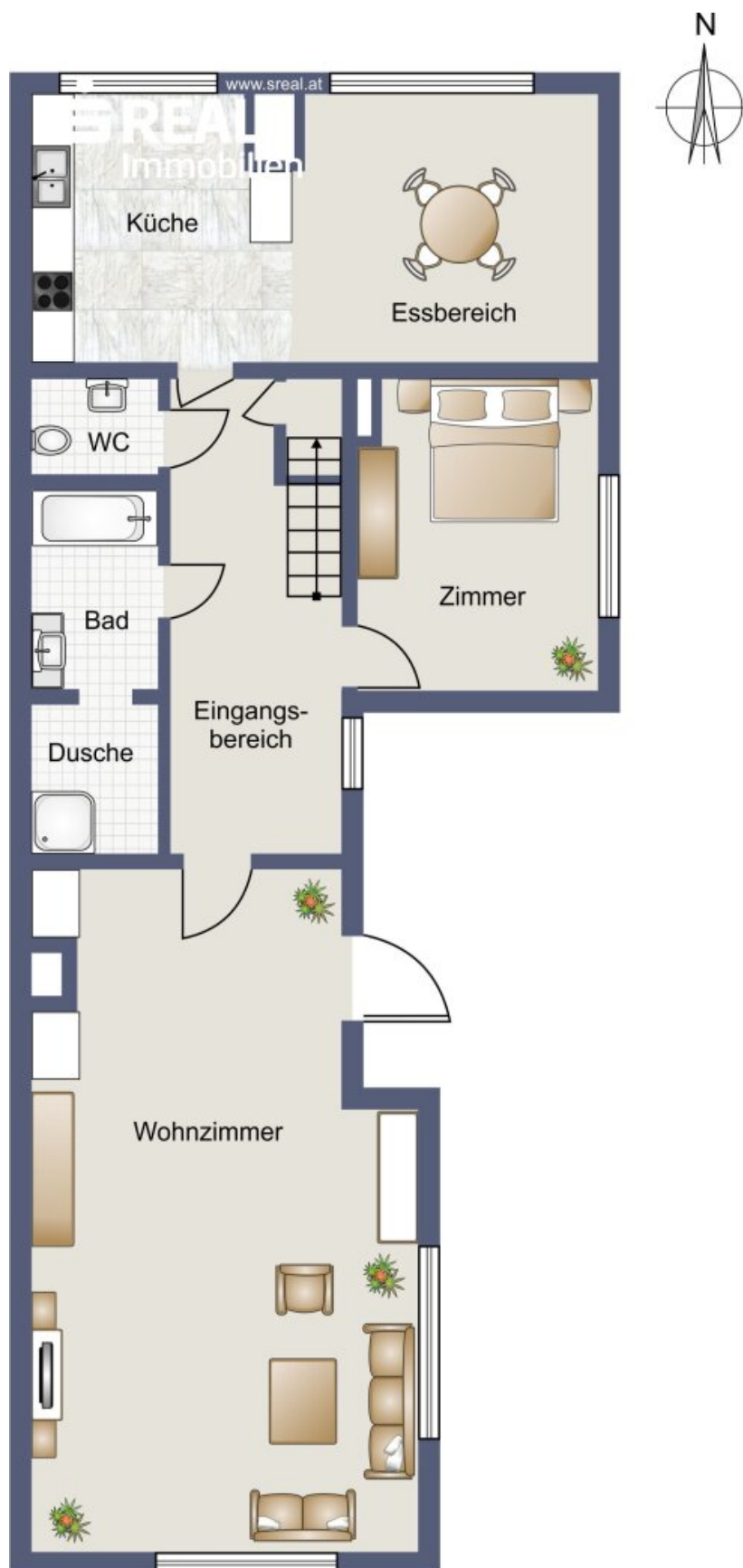




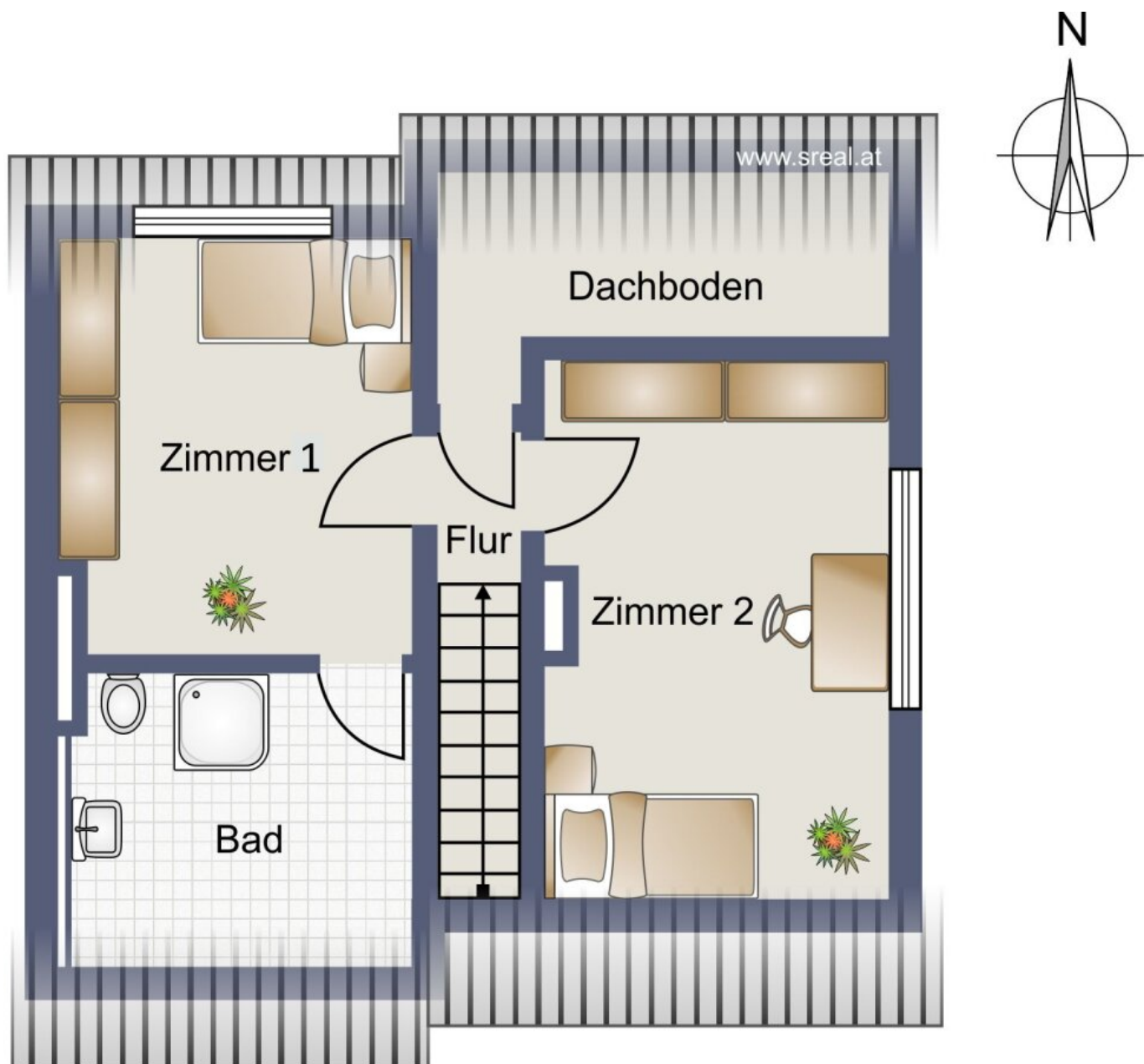




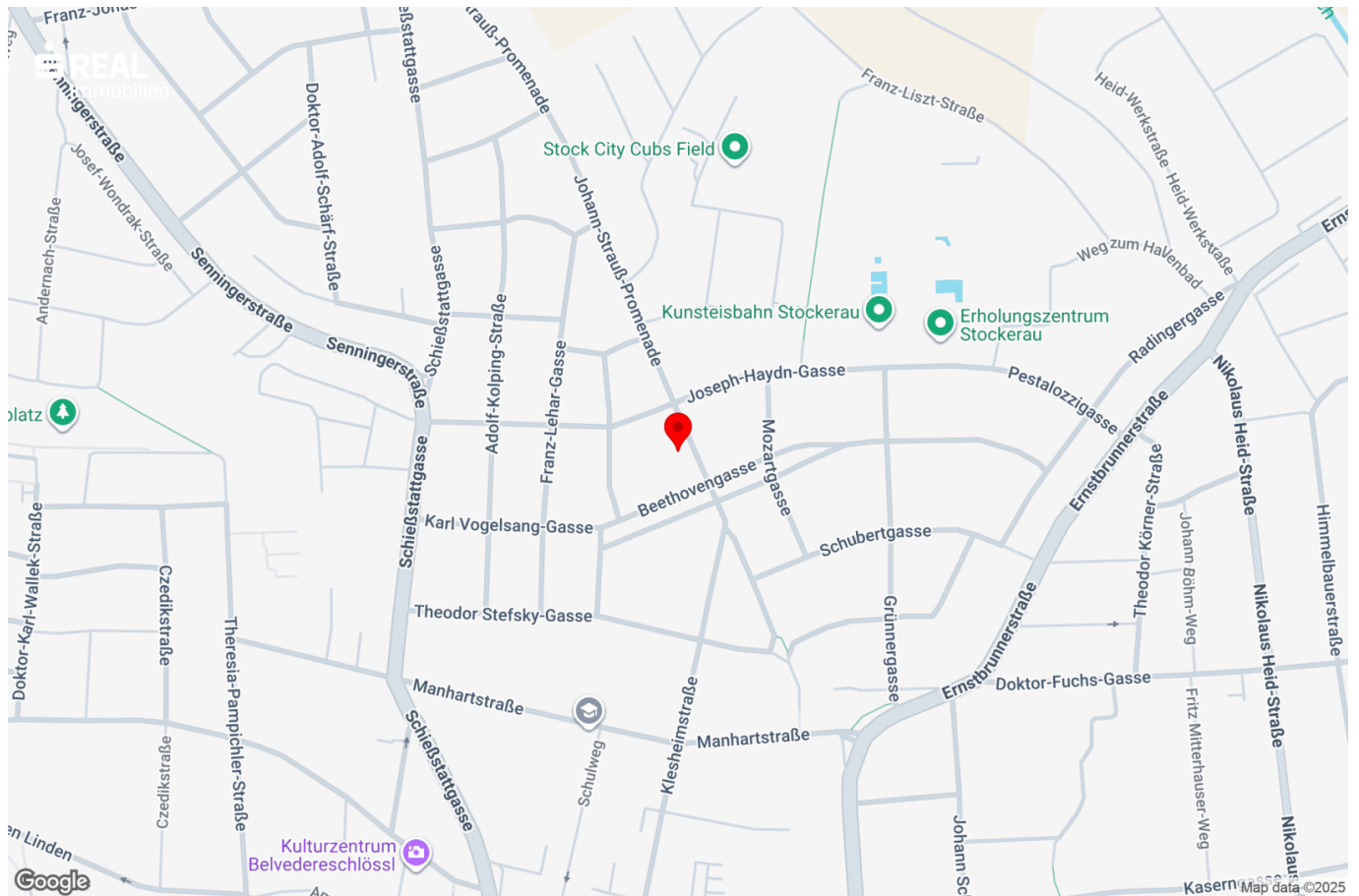
Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren individuellen Wohntraum!

In ruhiger und dennoch zentrumsnaher Lage präsentiert sich dieses **Einfamilienhaus** mit großem **Entwicklungspotenzial** auf einem ca. **700 m²** großen **Eigengrund**.

Die **Wohnfläche** von ca. **137 m²** bietet attraktive Ausstattungsmerkmale: **5 Zimmer, Garage, Swimmingpool, sonnige Terrasse, Laube, Klimaanlage, Außenrollläden** sowie eine **optimale Südwest-Ausrichtung**.

Das **voll unterkellerte Haus** überzeugt zudem mit großzügigem Platz für Lagerung, Hobby oder gemeinsame **Freizeitgestaltung** für die ganze **Familie**.

Raumaufteilung Erdgeschoss

- einladender **Eingangsbereich**
- großzügiges **Wohnzimmer** mit direktem Ausgang auf die **sonnige Terrasse** und Blick in den gepflegten **Garten**
- flexibel nutzbares **Zimmer** (Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice)
- **Badezimmer** mit Dusche, Badewanne und Waschtisch
- separate **Toilette**
- **Einbauküche** inkl. sämtlicher Geräte mit angrenzendem **Essbereich**

Raumaufteilung Dachgeschoss

- **Treppenaufgang** mit zentralem, kompaktem **Flur**
- großzügiges **Schlafzimmer** mit eigenem Badezimmer (Dusche, Waschtisch, Toilette und Fenster)

- weiteres **Schlafzimmer**/Kinderzimmer

Raumaufteilung Keller

- großzügiger **Lagerraum**
- **Waschküche** mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie angrenzendem **Trockenraum**
- **Technikraum** (zentrale Gas-Heizungsanlage, Warmwasseraufbereitung)
- kleines **Badezimmer** (Dusche, Handwaschbecken, Toilette)
- **Geräteraum**
- großzügiges, beheiztes **Zimmer** mit Tageslichtfenstern, ideal als **Hobby-/Partyraum** oder **Büro**

Der liebevoll angelegte **Garten** mit **Baum-** und **Strauchbestand**, **Swimmingpool** und gemütlicher **Laube** schafft eine **private Oase** für **Erholung** und **Geselligkeit**.

Historie & Ausstattung

Das ursprüngliche Haus aus dem **Jahr 1959** wurde laufend **gepflegt** und **1972** stilvoll **erweitert**. So entstand ein repräsentatives Einfamilienhaus, das traditionelle Bauweise mit modernem Wohnkomfort verbindet.

Nutzen Sie das **Potenzial** dieses **Hauses**, um ein einzigartiges **Zuhause** ganz nach **Ihren Vorstellungen** zu schaffen!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3130693?accessKey=680e>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer **Top-Lage** mit **hervorragender Anbindung** an **Wien** (nördlicher Speckgürtel). Mit dem PKW erreichen Sie Wien in etwa 20 Minuten – ebenso bequem mit der S-Bahn oder Regionalzügen im Halbstundentakt. Der **Bahnhof Stockerau** ist nur rund **1,3 km** entfernt.

Der nächste **Spar-Supermarkt** liegt in ca. **650 m** Entfernung und sorgt für eine optimale Nahversorgung. Der **Flughafen Wien-Schwechat** ist ca. **40 km** entfernt und in etwa **30 Autominuten** erreichbar.

Stockerau bietet zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein vielfältiges **Freizeitangebot**. Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen, ein Gymnasium und eine Handelsschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Sparkassaplatz** und der **Hauptplatz** sind in nur ca. **10-15 Gehminuten** von der Wohnung aus erreichbar. Das nahegelegene **Augebiet** (ca. 2 km entfernt) lädt zum Spaziergehen, Radfahren oder Erholen im Grünen ein.

Die **idyllische Lage** verbindet **ruhiges Wohnen** mit **ausgezeichneter Infrastruktur** und macht diese Immobilie ideal für **Familien** oder für ein individuelles **Wohnprojekt** genau nach **Ihren Vorstellungen!**

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt

einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





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.