

## **Altbau trifft Garten - Sanierungsbedürftige Wohnung im Herzen von Stockerau**



Garten

**Objektnummer: 6653/846**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	132,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 180,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	57,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.260,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

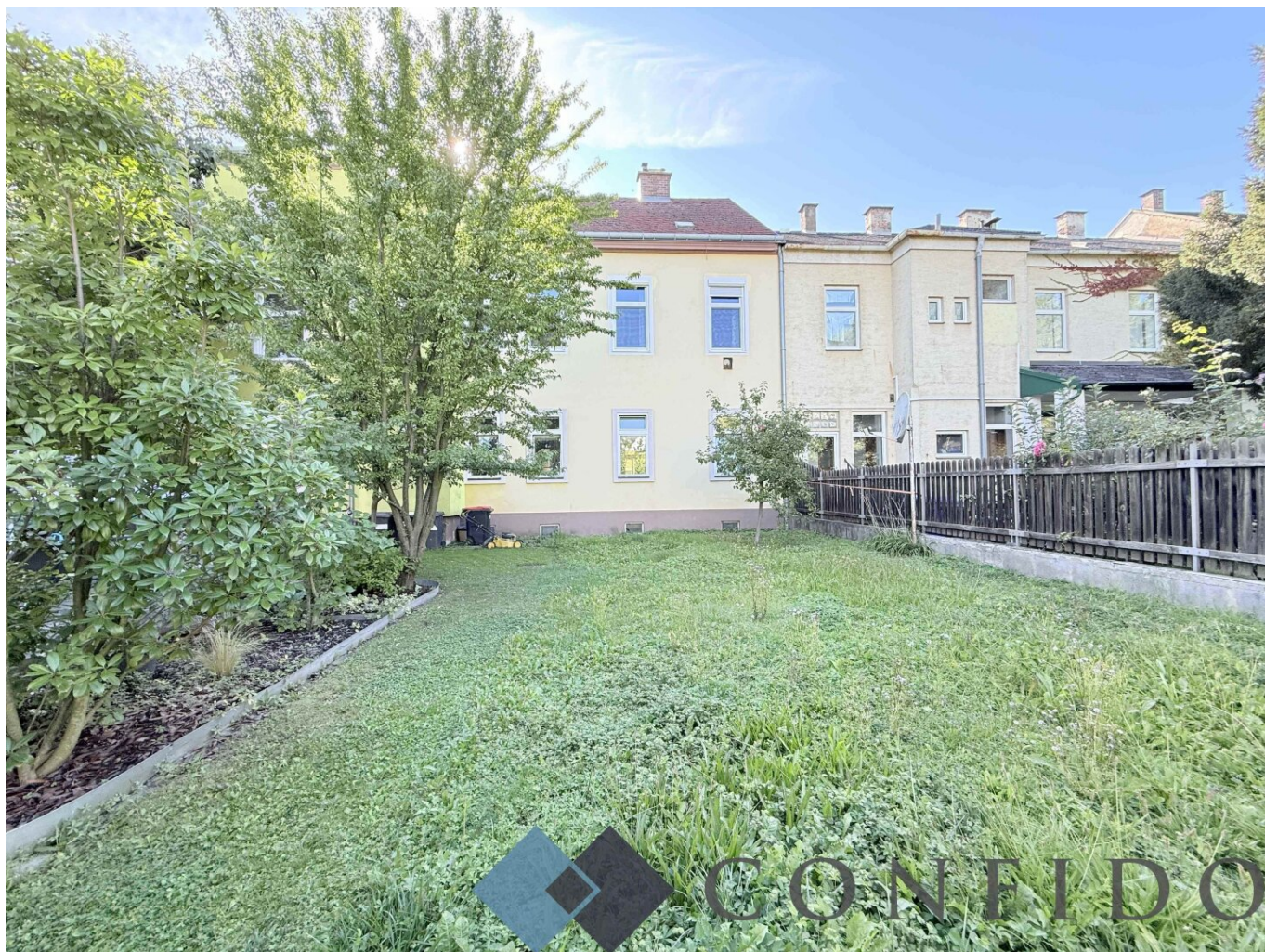
**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



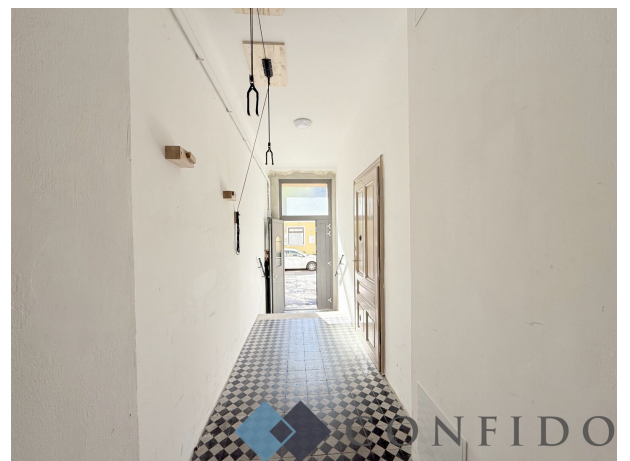






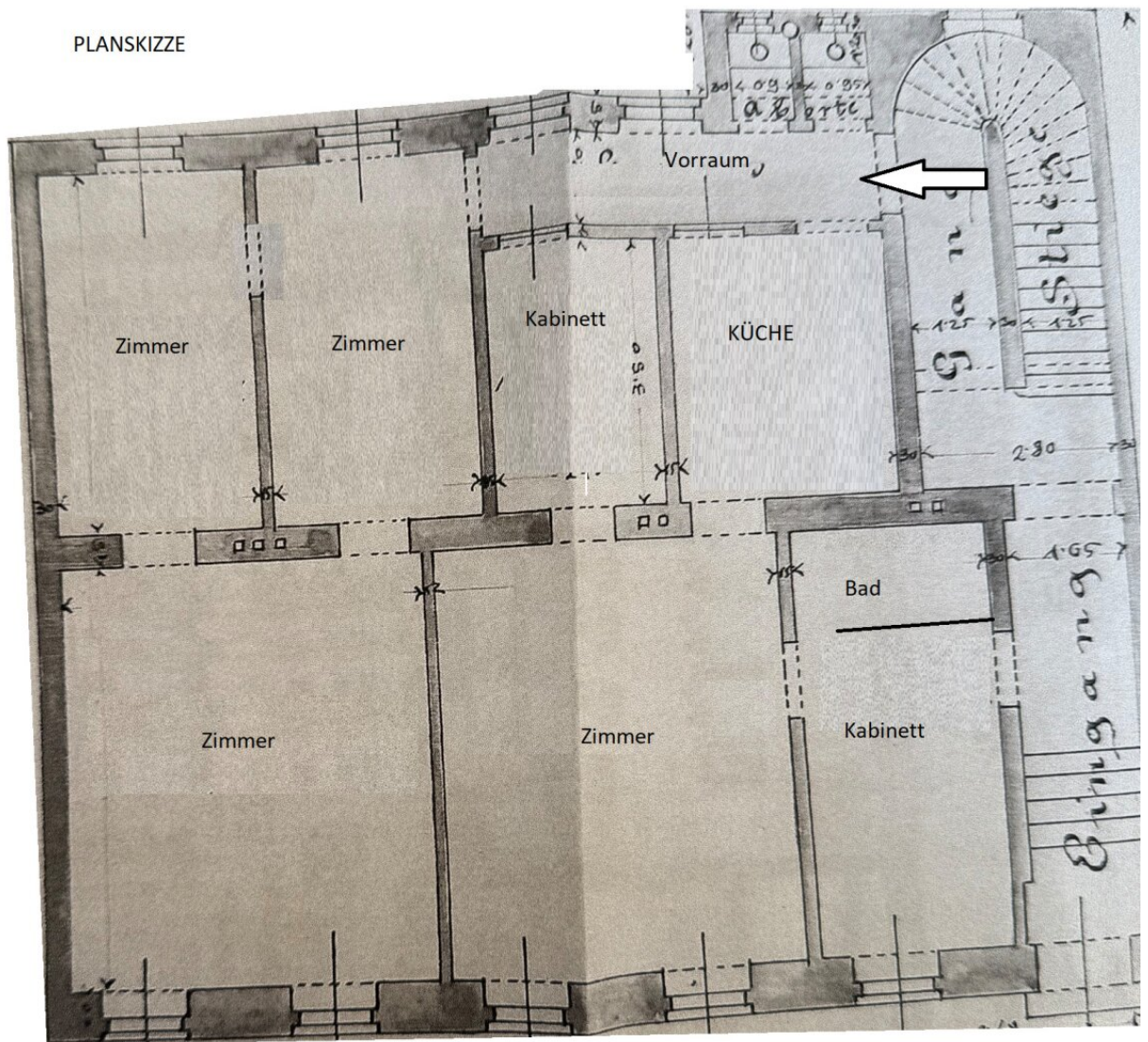








PLANSKIZZE



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Altbauwohnung mit rund **120 m² Wohnfläche** und einem **knapp 132 m² großen Eigengarten** in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Stockerau. Das um **1900 errichtete Haus** besteht aus **2 Wohneinheiten** und besticht durch seinen **historischen Charme**. Die Wohnung selbst befindet sich im Erdgeschoß, ist in einem **renovierungsbedürftigen Zustand** und bietet daher **viel Raum, eigene Vorstellungen** umzusetzen.

Im vorderen Bereich der Wohnung liegen **zwei beeindruckend große Zimmer mit jeweils etwa 27 m²** sowie ein rund **10 m² großes Zimmer**. Der **gartenseitige Teil eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten**, sei es für eine **Küche, ein Badezimmer** oder **zusätzlichen Wohnraum**. **Besonders hervorzuheben** ist die Möglichkeit, von hier aus einen **direkten Zugang in den idyllischen und ruhigen Garten zu schaffen**, der mit **seiner Größe und Lage ein seltenes Highlight** darstellt. Ein Kellerbereich steht auch zur Verfügung.

Diese Liegenschaft vereint den **Charme der Jahrhundertwende mit dem Potenzial für moderne Wohnideen**. Sie eignet sich ideal für Käuferinnen und Käufer, die Wert auf **großzügige Räume, einen eigenen Garten im Zentrum der Stadt Stockerau** und die **Freiheit zur individuellen Gestaltung** legen.

### Aufteilung:

- Vorraum
- separate Toilette
- Abstellraum
- Küche
- 5 Zimmer
- Kabinett
- Badezimmer
- Garten

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap