

## **Stockerau: Sanierungsobjekt mit Potenzial und Wien-Anbindung**



**Objektnummer: 6409/630**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Horner Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1951
Wohnfläche:	151,00 m <sup>2</sup>
Keller:	57,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	309.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Elke Nina Resch

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057

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

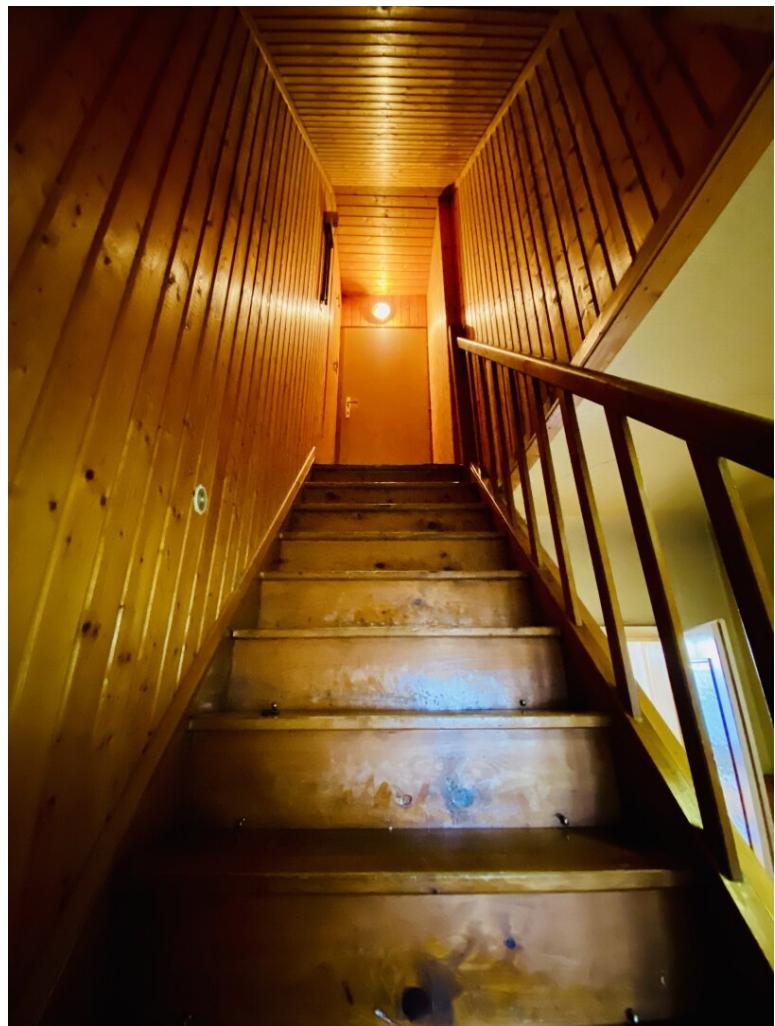


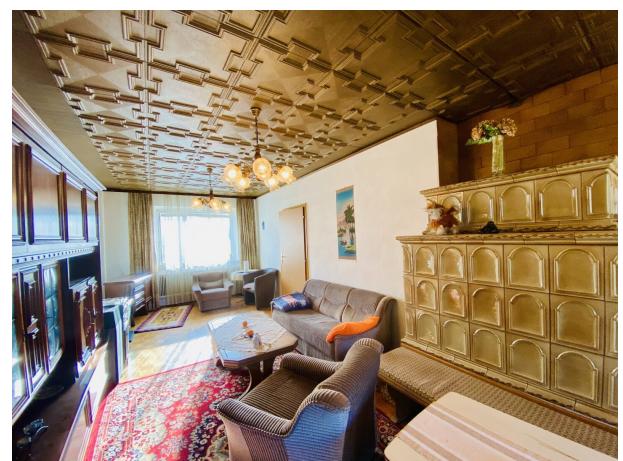


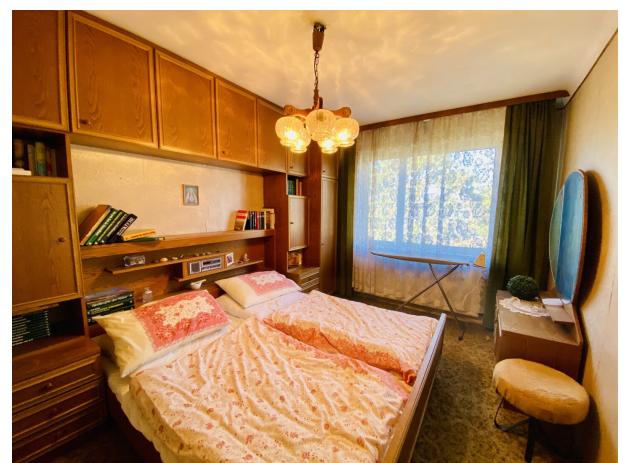








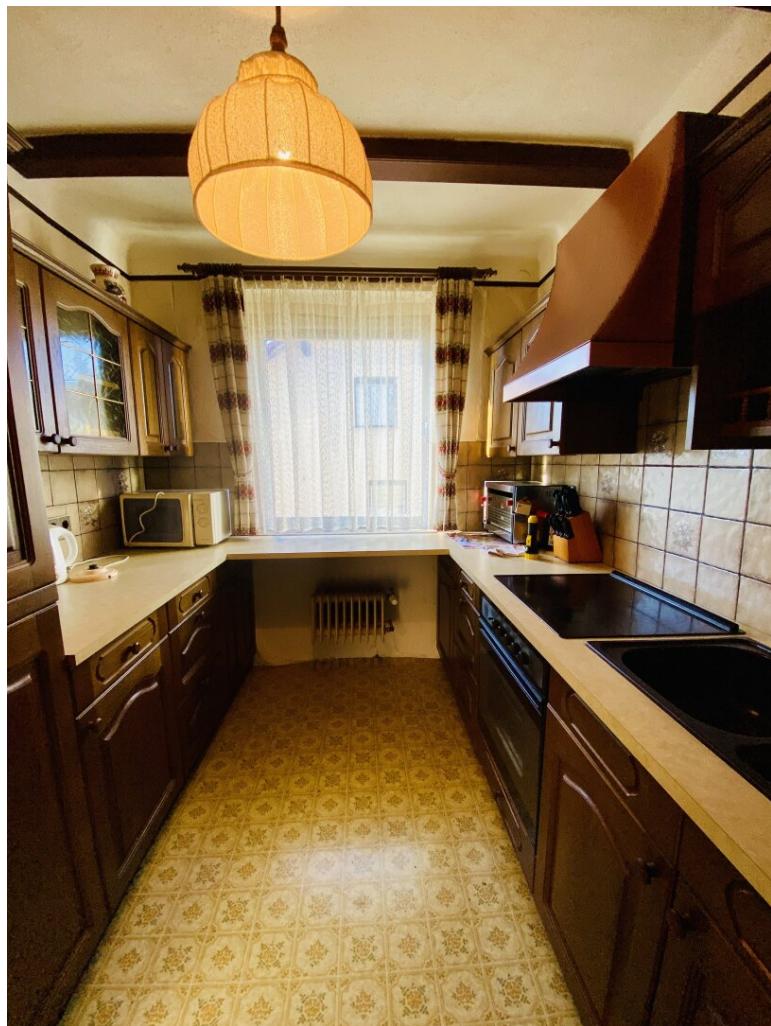














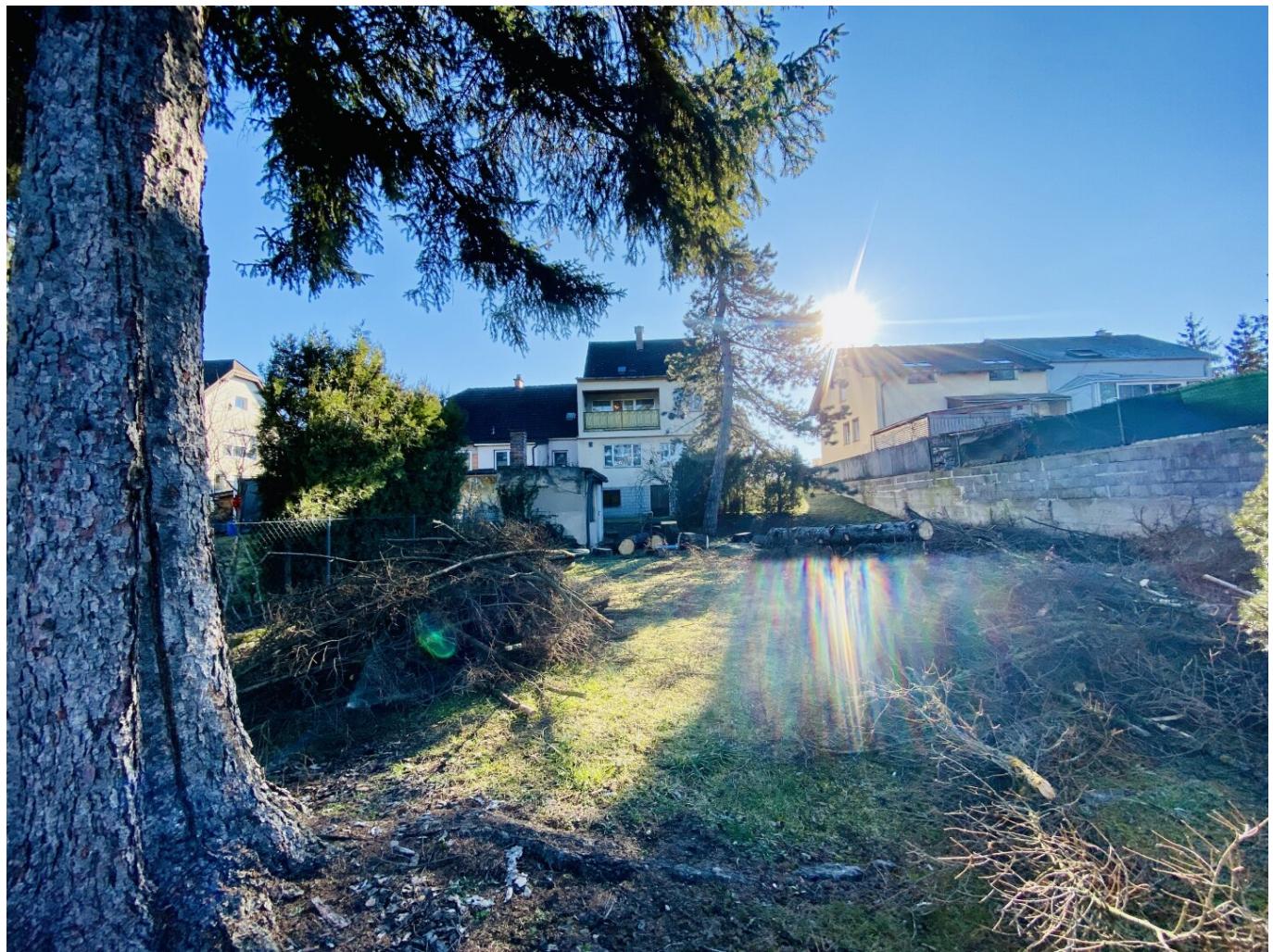




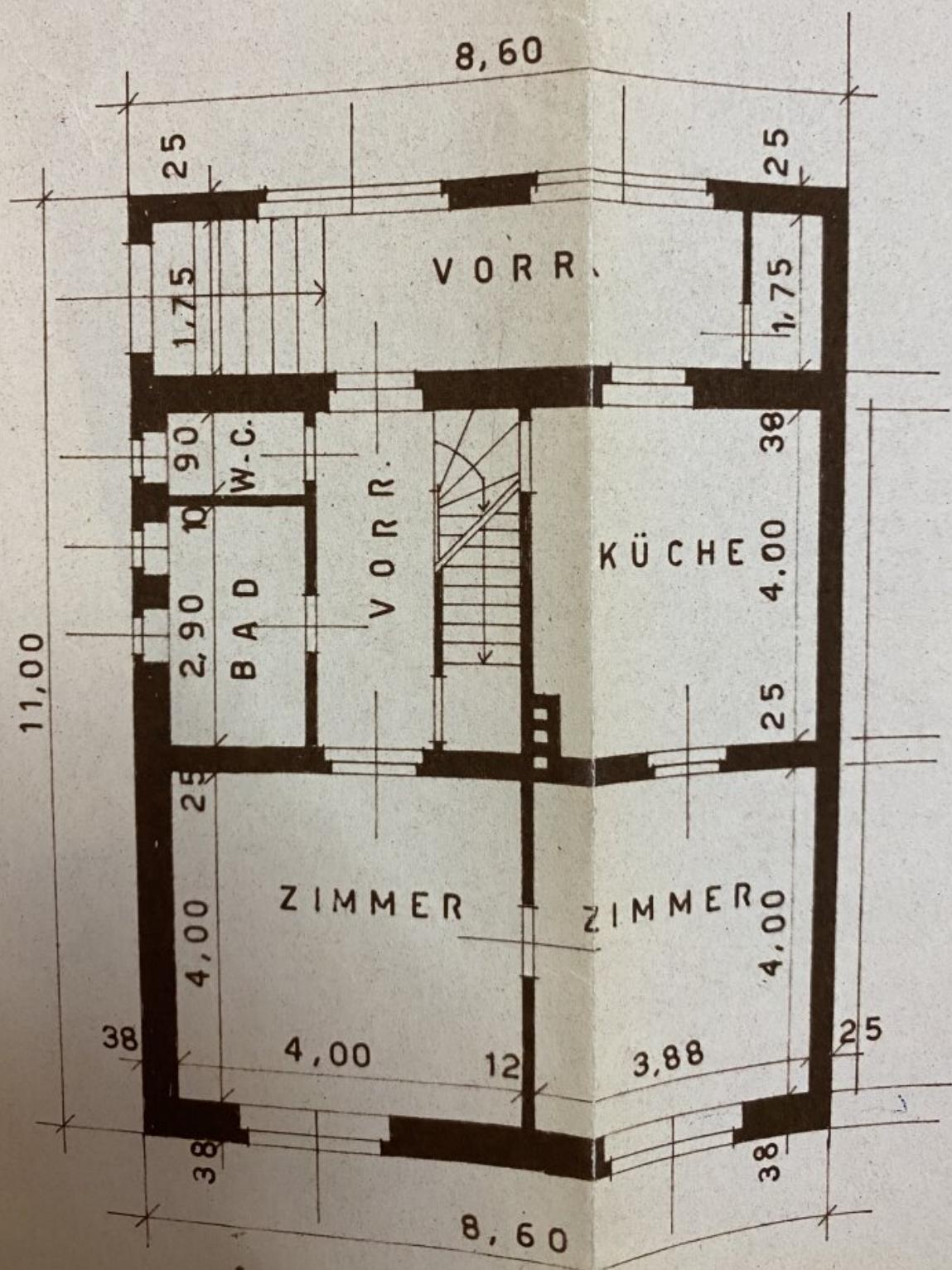




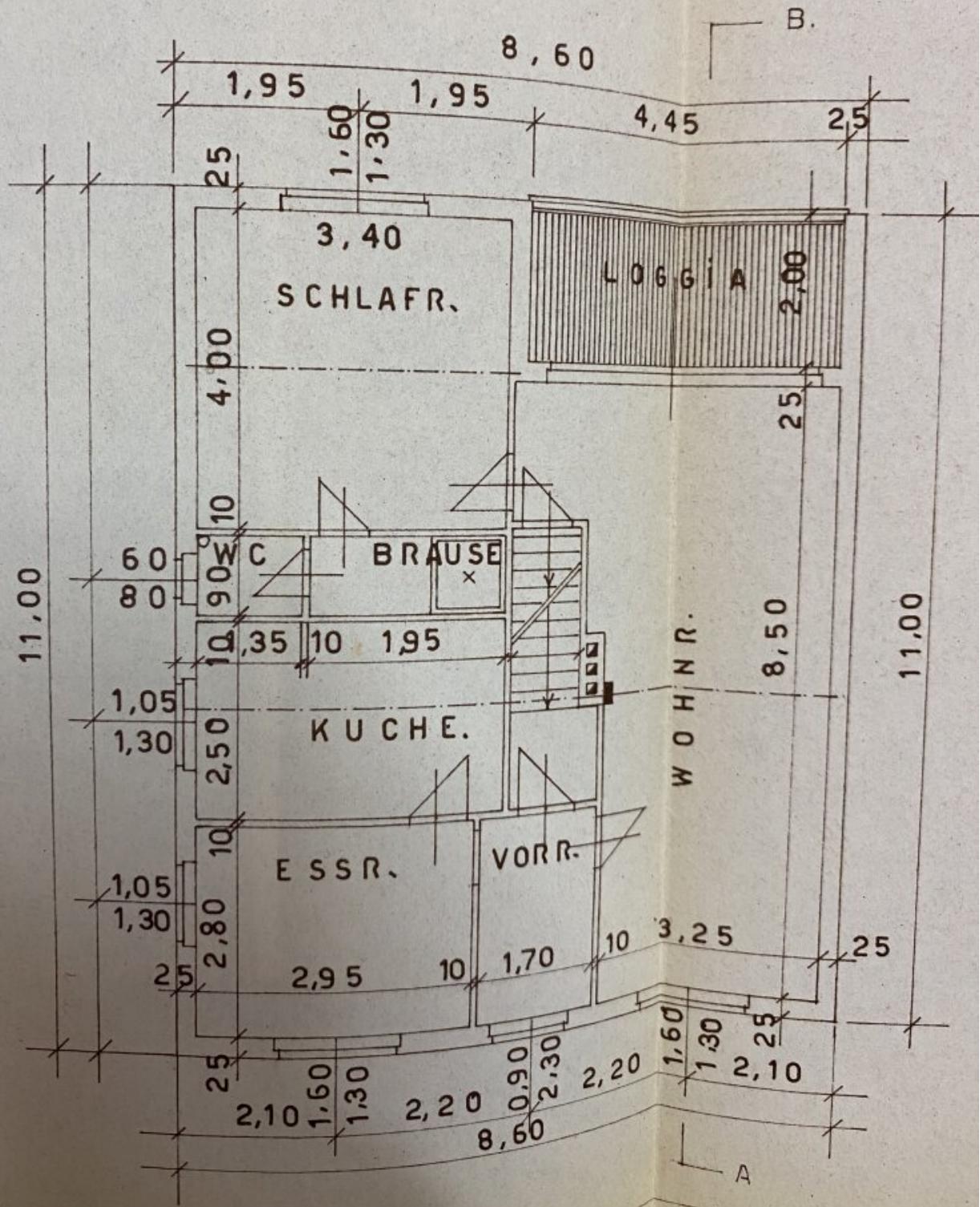




E R D G E S C H O S S .



O B E R G E S C H O S Z.



# Objektbeschreibung

## 1–2 Familienhaus mit Entwicklungspotenzial in Stockerau

### Hornerstraße 16, 2000 Stockerau

Zum Verkauf steht ein **1–2 Familienhaus mit viel Potenzial** in guter Lage von Stockerau, **Hornerstraße 16**. Die Liegenschaft wurde **ca 1951 in gekoppelter Bauweise** errichtet und **ca 1970 aufgestockt**, wodurch zwei Wohneinheiten entstanden sind.

Beide Wohneinheiten sind **über einen gemeinsamen Hauseingang** begehbar. Nach dem Betreten des Hauses gelangt man zunächst in einen **Vorraum im Erdgeschoss**, von dem aus sowohl die **Erdgeschosswohnung** erschlossen wird als auch **ein Treppenaufgang** in das Obergeschoss führt. Für die Wohnung im Obergeschoss wurde Wohnungseigentum begründet.

Die **gesamte Wohnnutzfläche** beträgt **ca. 150 m<sup>2</sup>** und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder für eine umfassende Neugestaltung.

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC, Speiß

#### 1. Obergeschoss (Wohnungseigentum begründet):

- Vorraum
- Esszimmer

- Küche
- Badezimmer mit WC und Dusche
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Kachelofen
- Loggia

Das Gebäude wurde **in den letzten etwa 10 Jahren nicht bewohnt** und befindet sich in einem **stark sanierungsbedürftigen Zustand**. Es sind **Risse im Mauerwerk sichtbar**, weshalb laut Sachverständigen für eine weitere Nutzung **eine statische Begutachtung empfohlen bzw. erforderlich** ist. Diese Gegebenheiten bieten jedoch auch die Möglichkeit, das Haus **grundlegend zu erneuern und an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen**.

Die Liegenschaft liegt **direkt an einer Durchzugsstraße**, was eine gute Erreichbarkeit und Anbindung garantiert. Der **rückwärtig gelegene Garten** ist terrassenförmig angelegt und schafft einen ruhigen Außenbereich abseits der Straße. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein **altes Nebengebäude**, welches derzeit als abbruchreif einzustufen ist und zusätzliches Gestaltungspotenzial bietet.

Besonders hervorzuheben ist die **attraktive Lage mit sehr guter Infrastruktur**: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die **rasche Anbindung nach Wien** macht den Standort auch für Pendler interessant.

Diese Immobilie richtet sich an **Käufer mit Weitblick**, die das vorhandene Potenzial erkennen und ein Haus nach eigenen Vorstellungen revitalisieren möchten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m  
Klinik <9.250m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <9.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.250m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <750m  
Bahnhof <1.750m  
Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap