Familienhit - charmante 4 Zimmer-Wohnung in Ruhelage



Objektnummer: 960/74732

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	88,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,18 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	166,49 €
USt.:	20,39 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg


REAL
Immobilien




REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
























REAL
Immobilien

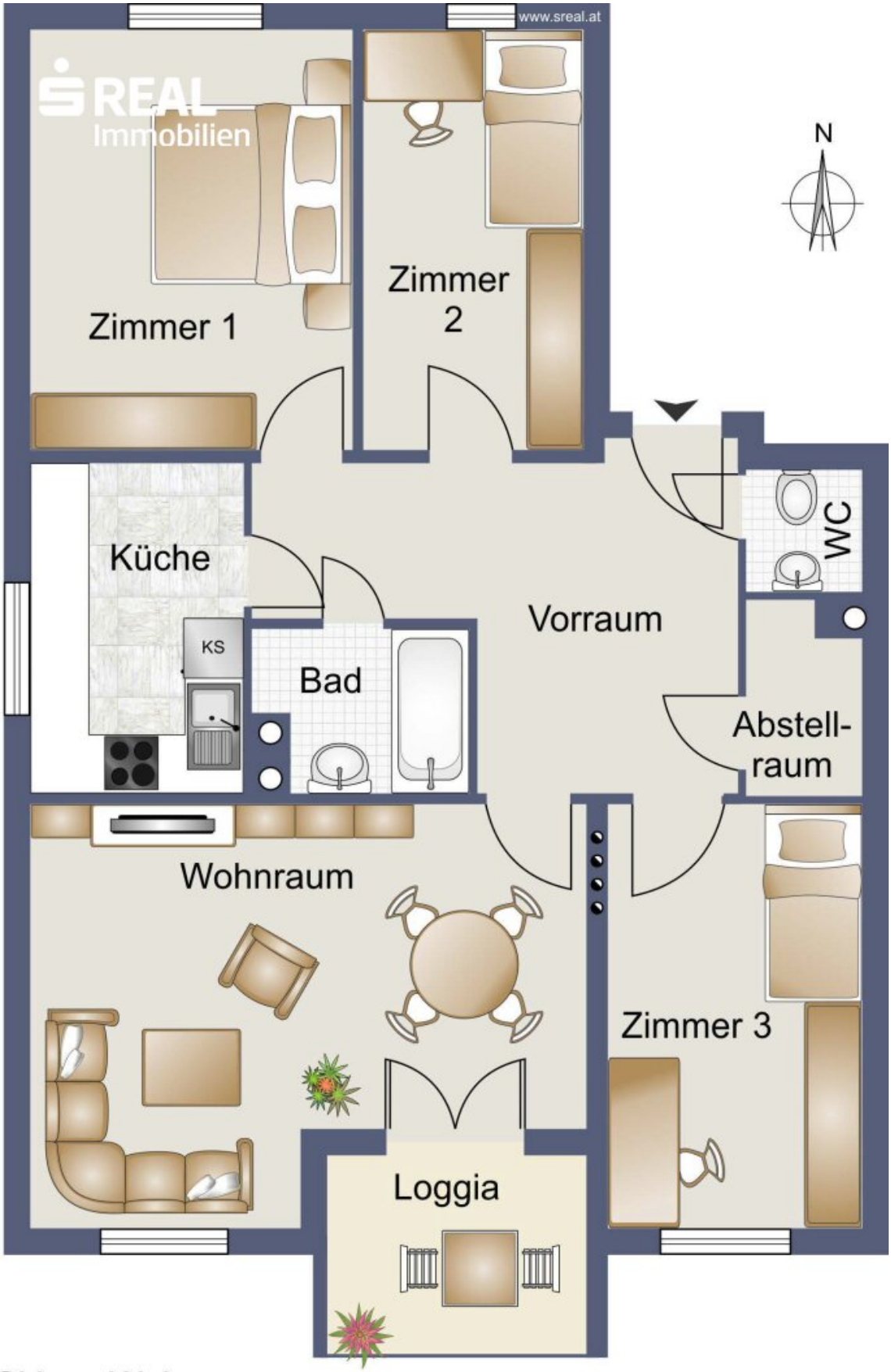



REAL
Immobilien

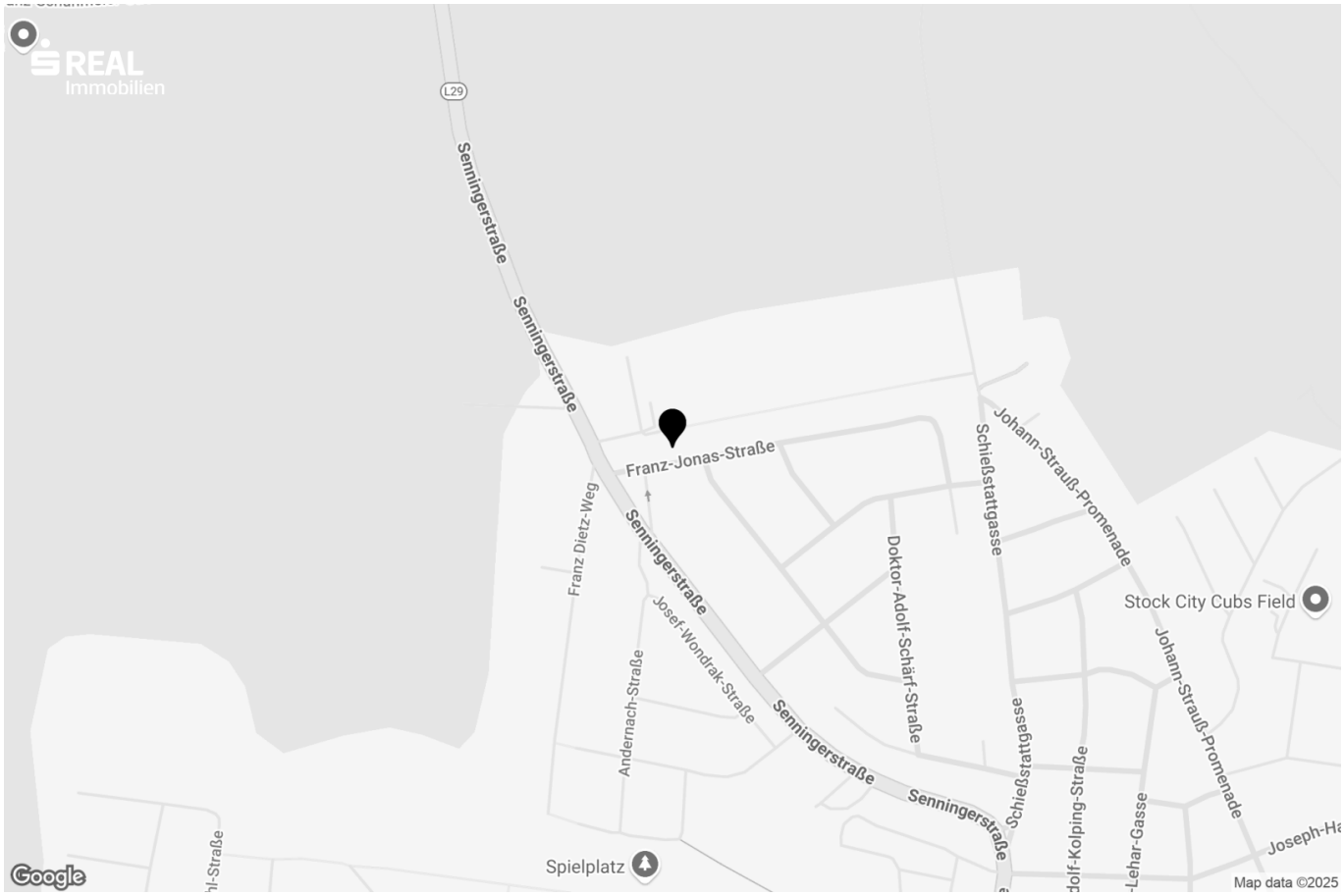

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



Skizze Wohnung


REAL
Immobilien
L29
Senningerstraße
Senningerstraße
Franz-Jonas-Straße
Franz Dietz-Weg
Senningerstraße
Josef-Wondrak-Straße
Andernach-Straße
Doktor-Adolf-Schärf-Straße
Schießstattgasse
Johann-Strauß-Promenade
Stock City Cubs Field
Johann-Strauß-Promenade
Senningerstraße
Senningerstraße
Schießstattgasse
Spielplatz
Google
Map data ©2025

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese optimal geschnittene **4 Zimmer-Wohnung** mit **ca. 88 m² Wohnfläche** befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage (Baujahr 1985) in Stockerau, am nordwestlichen Stadtrand von Wien. Die **ruhige Lage** inmitten von viel **Grün** schafft ein besonders angenehmes Wohngefühl – ideal für Paare, Familien oder alle, die großzügigen Wohnraum mit **Erholungsfaktor** suchen.

2008 wurde eine **umfassende thermische Sanierung** des **Gebäudes** durchgeführt (Fassadendämmung, neue zweifach verglaste Kunststofffenster, Balkonsanierung, Stiegenhaus, Dach), sodass sich das Wohnhaus heute in einem **sehr guten Zustand** präsentiert.

Raumaufteilung im Überblick:

- **einladender Vorraum** mit viel Platz für Garderobe & Co.
- **großzügiges Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur **sonnigen Loggia**
- **separate, voll ausgestattete Küche** mit Fenster und **Gas-Etagenheizung**
- **ruhiges Schlafzimmer** mit ausreichend Stauraum
- **zwei flexibel nutzbare Zimmer** – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- **Badezimmer** mit Badewanne und Waschtisch
- **separates WC** mit **Handwaschbecken** für zusätzlichen Komfort

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** und ist über das **Stiegenhaus** erreichbar. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein behagliches Wohnambiente und bietet **vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten**.

Die Nassräume sind mit **Fliesen** ausgestattet, in den übrigen Zimmern wurden **hochwertiger Parkettboden** sowie **moderner Laminatboden** verlegt.

Praktische Extras wie **Insektenschutzgitter** und **Außenrollläden** an den Fenstern erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Dieses attraktive Angebot wird durch praktische **Gemeinschaftseinrichtungen** ergänzt, darunter:

- Abstellraum für **Kinderwagen** und **Fahrräder**
- **Wasch-** und **Trockenraum** mit Waschmaschine und Trockner
- großzügiger **Hobbyraum**
- sowie ein eigenes **großes Kellerabteil** mit **ca. 14 m²**

Der angeführte Kaufpreis stellt eine **Verhandlungsbasis** dar und eröffnet bei qualifiziertem Interesse entsprechende Möglichkeiten.

Zusätzlich kann, bei entsprechender **Förderungswürdigkeit**, ein bestehendes **Wohnbauförderungsdarlehen** des **Landes Niederösterreich** in Höhe von **ca. € 5.000,00** übernommen werden.

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.

Stockerau bietet zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein vielfältiges **Freizeitangebot**. Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen, ein Gymnasium und eine Handelsschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das nahegelegene **Augebiet** lädt zum Spazierengehen, Radfahren oder Erholen im Grünen ein.

Hier geht's zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3128133?accessKey=6821

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf

www.sreal.at.

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

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m

Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.000m

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.