

Charmantes Einfamilienhaus in beliebter Wohnsiedlung in Stockerau



Objektnummer: 5387/8498

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2001
Wohnfläche:	131,00 m²
Nutzfläche:	189,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	515,00 m²
Keller:	68,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	688.000,00 €
Provisionsangabe:	

24.768,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien

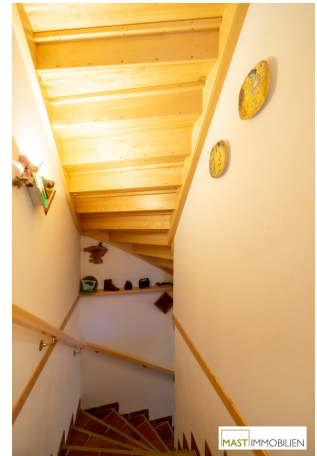










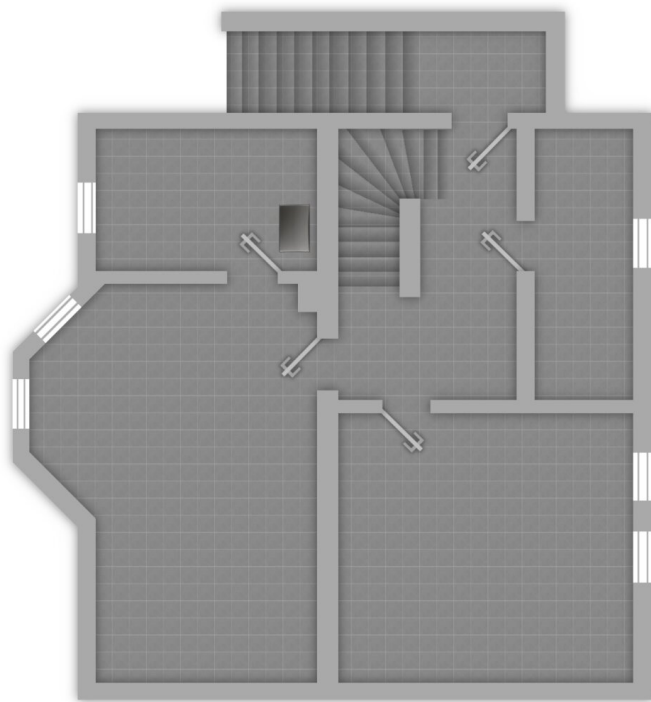












Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause & Wohn(T)raum in einer perfekten Wohnsiedlung direkt in Stockerau

Das erst im Jahr 2001 errichtete Einfamilienhaus erstreckt sich über 3 Ebenen inkl. Keller und verfügt über **4 Schlafzimmer**.

Highlights der Liegenschaft:

- **Baujahr 2001**
- **4 Schlafzimmer (davon eines im EG)**
- **Pool (absolut uneinsichtig)**
- **XXL Garten (ebenfalls uneinsichtig)**
- **Fertigteilhaus mit Vollwärmeschutz**
- **bewohnbarer Keller inkl. Heizung**
- **Carport 2 KFZ**
- **2 Bäder (EG & OG)**
- **515 m² Gartenfläche (lt. Grundbuch)**
- **Kunststofffenster mit Rollläden**

Raumaufteilung:

Nach Eintritt in dies Haus gelangen Sie in großzügiges Vorzimmer mit ca. 8,20 m² und bietet

direkten Zugang in sämtliche Räumlichkeiten und in den Keller bzw. ins Obergeschoss. Das sep. WC mit Dusche ausgestattet mit Waschbecken ist knapp 4 m² groß, direkt daneben befindet sich ein ca. 3 m² großer Abstellraum. Der Wohn- & Speisebereich bietet ca. 34 m² und auch direkten Zugang auf die ruhige und uneinsichtige Terrasse. Zwischen dem Wohnbereich und der voll ausgestatteten Küche (ca. 9 m²) befindet sich eine nichttragende Wand. Somit kann das Wohnzimmer auf ca. 44 m² vergrößert werden. **Besonders Highlight ist das ca. 14 m² Zimmer im Erdgeschoss** dass im höheren Alter oder auch Familien mit 3 Kindern optimalen Komfort bietet.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Der Balkon mit westlichen Ausblick ist von 2 Schlafzimmer aus begehbar.

Der bewohnbare und beheizte Keller bietet einen Vorraum, einen ca. 8 m² großen Raum + 2 große Räume mit über 20 & 24 m².

Infrastruktur:

Die Lage in Stockerau überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Die Stadt Stockerau bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und optimaler Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Stadtzentrum von Stockerau mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäften liegt nur eine kurze Distanz entfernt.

Pendler profitieren besonders von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Bahnhof Stockerau ist schnell erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Wien. Zusätzlich sorgt die nahegelegene Anbindung an die Autobahn Donauufer Autobahn A22 für eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung, wie Spazier- und Radwege sowie Grünflächen, unterstreichen die Attraktivität dieser Wohnlage und machen sie besonders für Familien und Ruhesuchende interessant.

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter [0676 - 342 77 18](tel:0676-3427718) oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragung ins GB: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: abhängig vom RA/Notar (ca. 1,2% bis 1,5% zzgl. MwSt.)

Folgende Unterlagen erhalten Sie nach einer Anfrage:

- **Bau- und Ausstattung**
- **Energieausweis**
- **Grundriss**

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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <2.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap