

**Neuer Preis: 175.000 EUR: Charmante 3-Zimmer-Wohnung  
West-Grünruhelage/Stockerau**



Wohn-Eßbereich mit Rundbogen in die Küche

**Objektnummer: 1609/47004**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,99
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,11 €
<b>Heizkosten:</b>	71,05 €
<b>USt.:</b>	29,62 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

266,14 EUR setzen sich zusammen aus: div. Sanierungen, Rücklage, Warmwasser und Kabel-TV

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









REMAX



REMAX



REMAX









REMAX

## Objektbeschreibung

### Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Grünruhelage mit Westloggia in Stockerau

**Der Preis ist HEISS: 175.000 EUR inkl. Autoabstellplatz!**

Diese großzügige und hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1971, das laufend instand gehalten und saniert wurde (zuletzt thermisch und Steigleitungen!). Sie sind leicht sanierungsbedürftig.

Der durchdachte Grundriss bietet ein zentral begehbare Vorzimmer, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Bad und WC sind getrennt – das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über ein großes Schlafzimmer mit einem leicht abgetrennten Bereich, ideal für Schrank- und Stauraumlösungen. Ein weiteres Zimmer eignet sich perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einem charmanten Rundbogen, der eine angenehme Verbindung zur Küche schafft und dem Raum eine besonders wohnliche Atmosphäre verleiht. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 5 m<sup>2</sup> große Loggia mit idealer Westausrichtung – genießen Sie hier ab Mittag bis in die Abendstunden die Sonne und einen wunderschönen Blick ins Grüne.

Die absolute Grünruhelage mit Blick auf Wiesen und Bäume sorgt für ein entspanntes Wohngefühl und hohe Lebensqualität.

Ein Autoabstellplatz, ein großzügiges Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellraum im Haus runden dieses attraktive Angebot ab.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, Singles oder kleine Familien mit einem Kind, die eine ruhige Lage mit guter Raumaufteilung und viel Licht schätzen.

Die Lage lässt keine Wünsche offen: Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit von Wien und anderen wichtigen Zielen. Im unmittelbaren Umfeld finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei – perfekte Voraussetzungen für ein rundum sorgloses Leben.

Diese Wohnung in Stockerau ist die ideale Kombination aus komfortablem Wohnen, praktischer Lage und naturnahem Flair. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause mit Grünblick – hier wartet Ihr Glück!

Betriebskosten beinhalten eine Darlehensrückzahlung aus thermischer Sanierung (noch 8 Jahre Laufzeit).

Sie müssen mit ca. 20.000 Renovierungskosten rechnen.

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

Klinik <8.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap