++NEU++ Moderne Doppelhaushälfte mit Eigengarten, Terrasse in attraktiver Lage von Stockerau! Hochwertige Ausstattung!



Objektnummer: 5346

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,10 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	25,37 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	579.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.285,71 €
Betriebskosten:	72,88 €
USt.:	7,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH














LANDAA


LANDAA

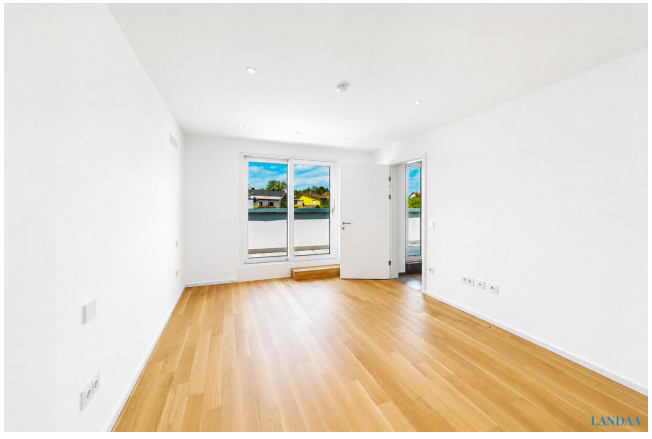

LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

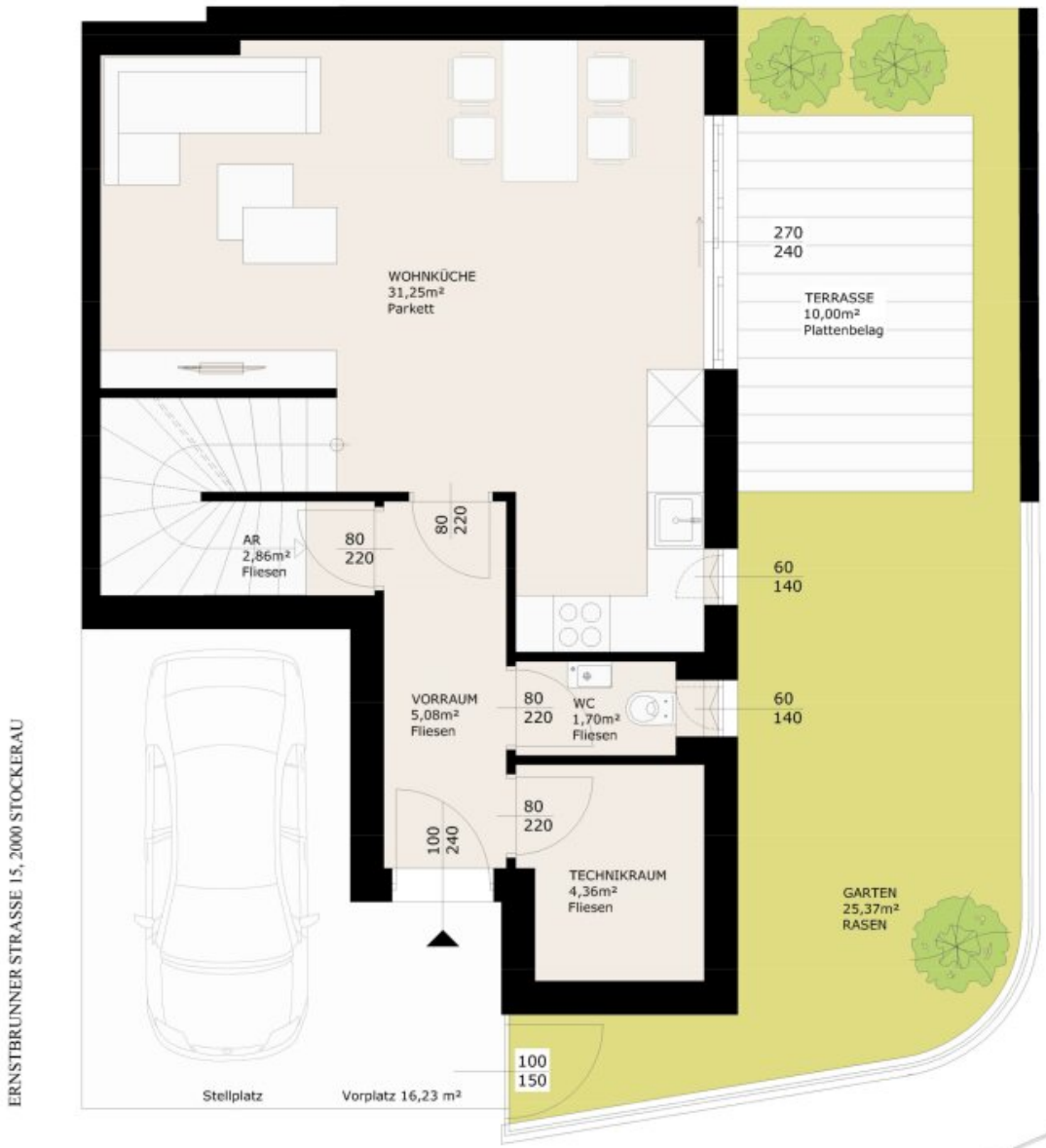

LANDAA

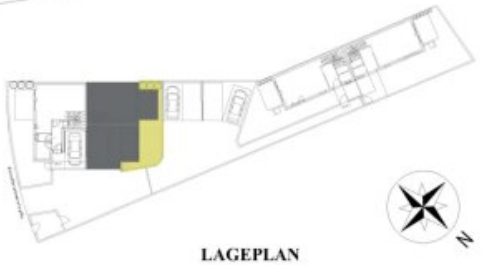

LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA





LAGEPLAN

0 1 2 3 4 5

HAUS 2 - Erdgeschoß

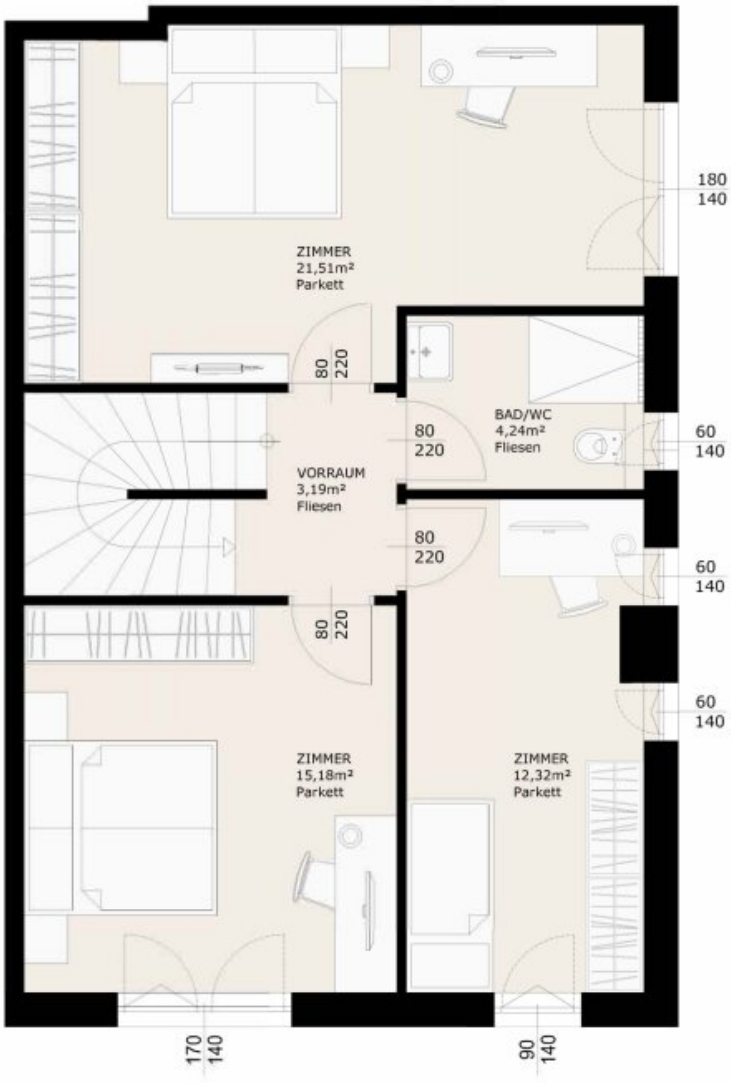
1. Wohnküche	31,25 m²
2. Vorraum	5,08 m²
3. WC	1,70 m²
4. AR	2,86 m²
5. Technikraum	4,36 m²
Wohnfläche	**45,25 m²**

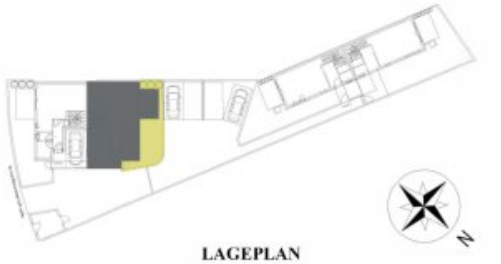
Wohnnutzfläche:	
EG:	45,25 m²
OG:	56,44 m²
DG:	33,41 m²
Ges. WNFL: 135,10 m²	

Nutzfläche:	
Terrasse EG	10,00 m²
Garten	25,37 m²
Vorplatz	16,23 m²
Terrasse DG	18,13 m²
Ges. NFL:	**69,73m²**

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Vertrag. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

LANDAA





LAGEPLAN

0 1 2 3 4 5

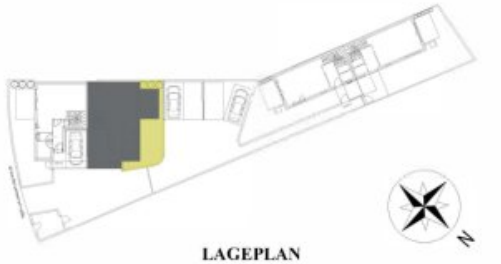
HAUS 2 - Obergeschoß

1. Zimmer	21,51 m²
2. Vorraum	3,19 m²
3. Bad/WC	4,24 m²
4. Zimmer	12,32 m²
5. Zimmer	15,18 m²
Wohnfläche	**56,44 m²**

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Vertrag. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

LANDAA





LAGEPLAN

0 1 2 3 4 5

HAUS 2 - Dachgeschoß

1. Zimmer	18,56 m²
2. Vorraum	4,29 m²
3. Bad/WC	7,71 m²
4. SR	2,85 m²
Wohnfläche	**33,41 m²**
5. Terrasse	18,13 m²

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Vertrag. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

LANDAA

Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte mit Eigengarten in attraktiver Lage von Stockerau

In angenehmer Wohnumgebung von Stockerau präsentiert sich diese stilvolle Doppelhaushälfte als ideale Kombination aus zeitgemäßer Architektur, hochwertiger Bauausführung und funktionalem Wohnkomfort. Die Immobilie überzeugt mit großzügigem Raumangebot, durchdachtem Grundriss sowie moderner Technik und eignet sich perfekt für Familien, Paare oder Menschen, die Wohnen und Homeoffice optimal vereinen möchten. ?

Das Haus ist bereits fertiggestellt und kann ohne Wartezeit übernommen werden.

Eckdaten der Immobilie

- Objektart: Doppelhaushälfte
- Adresse: Ernstbrunnerstraße 15, 2000 Stockerau
- Wohnfläche: ca. 133 m²
- Zimmer: 5
- Gartenfläche: ca. 36,73 m²
- Terrassenfläche: ca. 28,01 m²
- Geschosse: 3 Ebenen
- Badezimmer: 2
- WC: 3

- Abstellräume: 2
- Ausrichtung: Süd-Ost
- Bezug: sofort möglich

Wohnkomfort & Ausstattung

Die Liegenschaft wurde mit Fokus auf Energieeffizienz, Alltagstauglichkeit und modernes Design geplant. Große Fensterflächen schaffen eine helle Wohnatmosphäre und sorgen gemeinsam mit den offenen Raumkonzepten für ein angenehmes Wohngefühl.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnbereichen
- Luftwärmepumpe (Vaillant) für nachhaltige Wärmeversorgung
- Kunststoff-Aluminiumfenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrisch steuerbare Raffstores
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Großzügige Hebe-Schiebetüren mit direktem Zugang ins Freie
- Badezimmer mit Tageslicht
- Badewanne sowie moderne Walk-In-Dusche
- Vorbereitung für Klimaanlage im Erd- und Dachgeschoss

- Wasserenthärtungsanlage
- Außenwasseranschlüsse bei Garten und Terrasse
- Carport-Stellplatz mit Stromanschluss verfügbar
- Kabel-/Sat-TV-Anschluss vorhanden

Die Bauweise als Niedrigenergiehaus sorgt zusätzlich für geringe Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima.

Smart-Home-System – flexibel nutzbar

Das Haus verfügt über eine moderne Smart-Home-Vorbereitung, die individuell genutzt oder erweitert werden kann. Sämtliche Funktionen bleiben auch klassisch manuell bedienbar.

Mögliche Anwendungen:

- Steuerung von Heizung, Beleuchtung und Beschattung
- Smartphone-Anbindung der Gegensprechanlage
- Schlüsselloser Zutritt via Handy oder Fingerprint
- Verbrauchsübersicht für Energie und Strom
- Individuelle Szenarien wie „Abendmodus“ oder „Abwesenheit“

Optional erweiterbar um:

- Alarmanlage

- Videoüberwachung
- Erweiterte Licht- und Sicherheitssteuerung
- Klimaregelung

Jede Einheit verfügt über:

- Eigengarten
- Terrassenflächen
- KFZ-Abstellmöglichkeiten

Verfügbare Häuser:

- Haus 1 – verkauft
- Haus 2 – € 579.000,-
- Haus 3 – verkauft
- Haus 4 – verkauft

Kostenübersicht

Kaufpreis

€ 579.000,-

Zusätzlich

- KFZ-Stellplatz mit Stromanschluss: € 15.000,-

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

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 <500m
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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap