

**Stockerau: Haus mit Halle: Wo Ihr Wohntraum auf Ihre Vision trifft**



**Objektnummer: 2424**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2000 Stockerau                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1963                                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 136,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 150,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2  |
| <b>Keller:</b>                       | 52,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,29                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 420.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 125,00 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 180,00 €                                 |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 60,00 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Klaus**





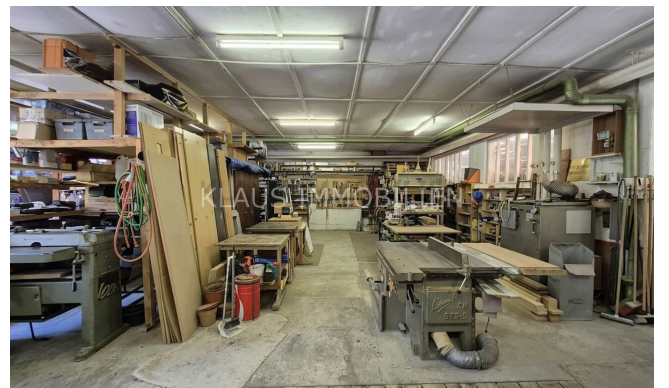
















## Objektbeschreibung

Ein Ort, der Raum für Ihre Zukunft schafft – mit Platz für Leben, Leidenschaft und alles, was Sie lieben.

Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach Hause, biegen in die ruhige Siedlung Am Neuriß ein und spüren sofort, wie die Betriebsamkeit des Alltags von Ihnen abfällt. Hier, in Stockerau, erwartet Sie nicht einfach nur eine Immobilie, sondern ein Fundament für Ihr persönliches Lebensglück – ein Haus, das bereits eine Geschichte erzählt und nun darauf wartet, dass Sie das nächste, spannendste Kapitel schreiben.

Ein Zuhause, das mit Ihren Wünschen wächst

Das Herzstück dieses Hauses in gekoppelte Bauweise, ist seine Wandelbarkeit. Durch die solide Ziegelmassivbauweise ist es wie ein guter Freund: stabil und verlässlich, und offen für Neues. Sie träumen von einem offenen Wohnbereich, in dem die Sonne den Raum erhellt? Die Wände lassen sich durch Durchbrüche genau an Ihren Lebensrhythmus anpassen.

Schon heute überzeugt das Haus mit liebevollen Details: Der edle Tischlerparkettboden unter Ihren Füßen, das modernisierte Bad im Erdgeschoss und der weitläufige Balkon, von dem aus Sie morgens mit einer Tasse Kaffee den Blick über Ihr eigenes Grundstück schweifen lassen. Und wenn der Sommer in Stockerau Einzug hält? Dann sorgen die Klimaanlage für kühle Nächte und das erfrischende Bassin im Garten für Urlaubsfeeling direkt in Ihrem Garten.

Erfüllen Sie sich Ihre Träume

Was dieses Haus jedoch wirklich einzigartig macht, ist der Raum für Ihre Ambitionen. Die ca. 150 m<sup>2</sup> große Halle – eine ehemalige Tischlerei voller Charakter – ist eine leere Leinwand für Ihre Leidenschaften.

- Der Bastler-Traum: Endlich Platz für eine professionelle Werkstatt, in der Projekte Wirklichkeit werden.
- Das Oldtimer-Paradies: Sicher untergebracht und jederzeit bereit für die erste Ausfahrt.
- Der kreative Rückzugsort: Ein Atelier, in dem Sie den Kopf frei bekommen und Ihre Inspiration fließen lassen können.

Hier findet nicht nur Ihre Familie Platz, sondern auch alles, was Sie mit Begeisterung erfüllt.

Eckdaten Ihres neuen Lebenskapitels:

- Wohnfläche: ca. 136 m<sup>2</sup> voller Entfaltungsmöglichkeiten.
- Grundstück: ca, 609 m<sup>2</sup> mit einem pflegeleichten Garten und eigenem Bassin.
- Extras: ca, 150 m<sup>2</sup> Halle für Ihre Hobbys, 30 m<sup>2</sup> Garage inkl. WC, praktischer Keller mit Außenaufgang.
- Lage: Eine verkehrsarme Siedlung der Ruhe in Stockerau, Am Neuriß.
- Komfort: Gaszentralheizung, Klimaanlage und Kabelsignalanschluss.

Bewertungsübersicht:

| Bauteil                                | errechnete Wert in € |                                      |
|--|----------------------|--------------------------------------|
| Grund und Boden ca. 609 m <sup>2</sup> | 274050               | m <sup>2</sup> Preis 450,- bis 580,- |
| Wohnhaus ca. 136 m <sup>2</sup>        | 178000               |                                      |
| Halle ca. 150 m <sup>2</sup>           | 50000                |                                      |
| Garage ca. 30 m <sup>2</sup>           | 15000                |                                      |
| Summe der Einzelteile                  | 517050               |                                      |

Dieses Haus ist für Menschen, die nicht nur wohnen, sondern leben möchten. Menschen, die den Wert von Stabilität schätzen, aber den Mut haben, ihren eigenen Wohn(t)raum zu gestalten.

Haben Sie schon Bilder im Kopf, wie Sie hier Ihre Zukunft verbringen? Lassen Sie uns bei einer persönlichen Besichtigung herausfinden, ob dies der Ort ist, an dem Ihre Reise beginnt. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich. Bilder teilweise gerendert, KI generiert

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap