

## Attraktive 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in ruhiger Wohnlage



KI Einrichtungsvorschlag Wohn/Essbereich

**Objektnummer: 11022**

**Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2000 Stockerau                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1983                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 83,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,24                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 200.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 199,25 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 19,93 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner

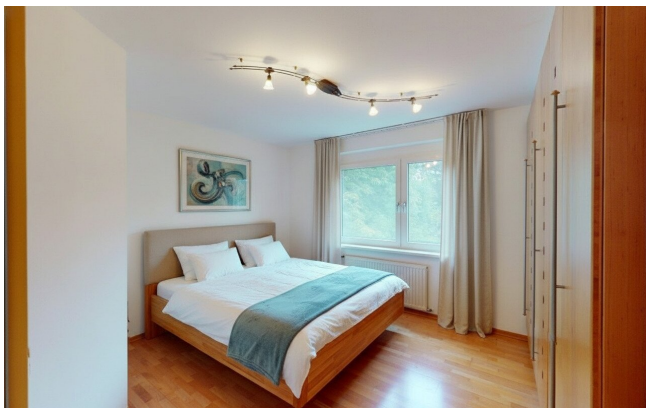


### Mario Schmid

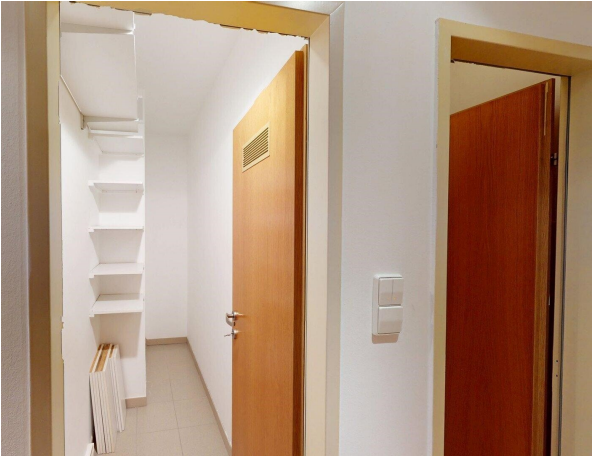
Ideal Real Immobilien GmbH  
Strebersdorfer Platz 6  
1210 Wien

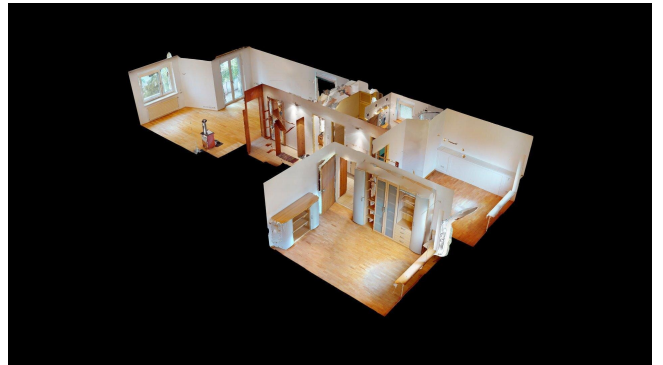
H +43 676 424 16 81

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

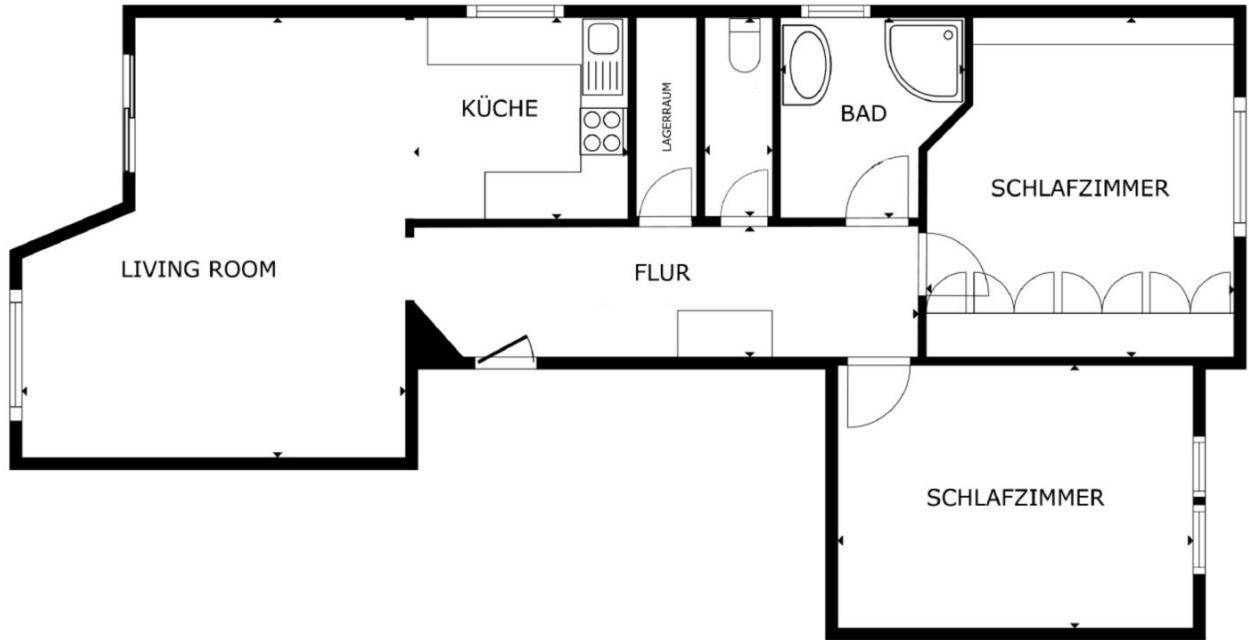












## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1983.

Hier können Sie die Wohnung bereits vorab online besichtigen:  
<https://my.matterport.com/show/?m=1trJnapXbzP>

Im Jahr **2018** wurden die Fassade, Fenster und die Balkone **saniert**.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre, eine praktische Raumaufteilung sowie einen ca. 4 m<sup>2</sup> großen Balkon in ruhiger Lage.

In den Wohn- und Schlafräumen sind Parkettböden verlegt, Küche und Sanitärbereiche sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

**Elektrische Jalousien** (mit Insektenschutz) in den Schlafräumen sowie im Wohn-Essbereich sorgen für eine komfortable Beschattung.

Ein besonderes Plus bietet der großzügige **Kellerraum** mit rund **25m<sup>2</sup>** Nutzfläche.

Dieser schafft zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal für Hobby, Sportgeräte oder die praktische Lagerung von Gegenständen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auch Kinderbetreuungseinrichtungen sind rasch erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bietet das nur wenige Minuten entfernte Freibad Stockerau zusätzliche Lebensqualität.

Eine attraktive Wohnung für alle, die eine helle Wohnatmosphäre, eine gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohnumfeld schätzen.

### Finanzielle Informationen:

Für die Wohnung bestehen derzeit:

- ein aushaftendes **Sanierungsdarlehen** von rund **€ 10.000.-** - Laufzeitende **10/2031** - kann ausbezahlt werden
- sowie eine **Wohnbauförderung** von ca. **€ 25.000.-** Laufzeitende **06/2033**

Die dafür anfallenden monatlichen Rückzahlungen sind bereits in den Betriebskosten berücksichtigt!

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap