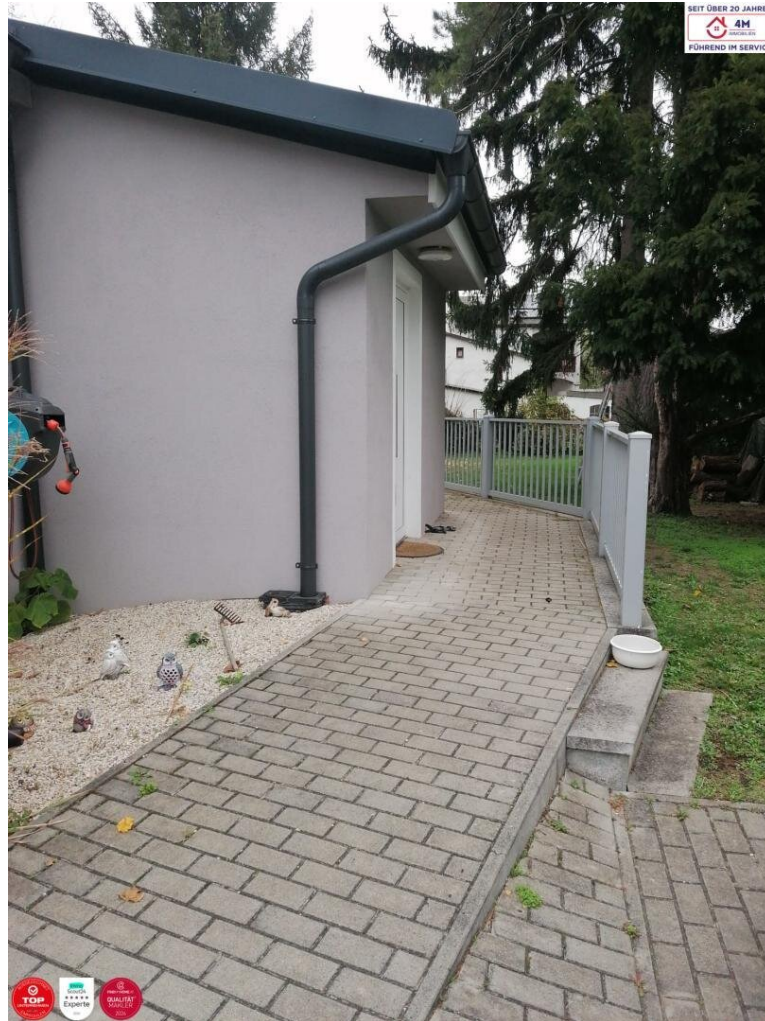


# TOP Renoviertes Haus auf großem Grundstück in Toplage von Stockerau



**Objektnummer: 2142/22149**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gerbergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1937
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,25
Kaufpreis:	580.000,00 €
Sonstige Kosten:	156,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Wolfgang J. Frithum

















# Objektbeschreibung

## LAGE

Dieses gepflegte Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Wohnlage in Stockerau. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Nahversorger, Schulen, Kindergarten sowie öffentliche Verkehrsmittel – sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Nähe zur Schnellbahnstation sorgt für eine hervorragende Verkehrsanbindung nach Wien: In nur rund 20 Minuten erreicht man komfortabel die Hauptstadt. Gleichzeitig punktet die Umgebung mit einer hohen Lebensqualität. Weitläufige Grünflächen, Rad- und Spazierwege entlang der Donau sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen Stockerau zu einem besonders beliebten Wohnort für Familien und Pendler.

## Objektbeschreibung

Auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück gelegen, besticht dieses Wohnhaus vor allem durch seinen beeindruckenden, liebevoll gepflegten Garten. Das bestehende Haus bietet eine gemütliche Wohnfläche mit gut geschnittenen Räumen, die in ihrem aktuellen Zustand sofort genutzt werden können.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Ein wunderschöner Garten mit altem Baumbestand, sonnigen Rasenflächen und viel Privatsphäre lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein. Hier findet man einen Ort der Ruhe – ideal für Familien, Naturliebhaber oder Gartenfreunde.

Das große Grundstück eröffnet zudem vielfältige Möglichkeiten. Ob der Bau eines Nebengebäudes, eines Gartenhauses oder sogar einer zusätzlichen Wohneinheit – dank der Grundstücksgröße besteht hier noch beträchtliches Potential, selbstverständlich unter Berücksichtigung der geltenden Bebauungsbestimmungen.

## Besonderheiten

Außergewöhnlich großes Grundstück  
Traumhafter, gepflegter Garten mit altem Baumbestand  
Ruhige Wohnlage mit bester Infrastruktur  
Schulen, Kindergarten und Bahnhof in unmittelbarer Nähe  
Wien in ca. 20 Minuten erreichbar (Auto oder Schnellbahn)  
Attraktive Erweiterungsmöglichkeiten des Grundstücks

## Fazit

Diese Liegenschaft ist eine seltene Gelegenheit für alle, die von einem großzügigen Grundstück mit wunderschönem Garten träumen und zugleich die Vorteile einer hervorragend

angebundenen Lage schätzen. Ein idealer Ort für Familien, Pendler und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf städtische Infrastruktur zu verzichten.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit Herr Wolfgang Frithum unter der Telefonnummer +43 681 204 81 844 oder per E-Mail frithum@4m-immo.at zur Verfügung.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.**

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

**VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?**

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Krankenhaus <1.250m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <750m

Universität <8.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap