

## **Modernes Wohnen auf Eigengrund – Stilvolles Kleingartenhaus mit Wohnkeller und Garten**



**Objektnummer: 2153/207**

**Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	319.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

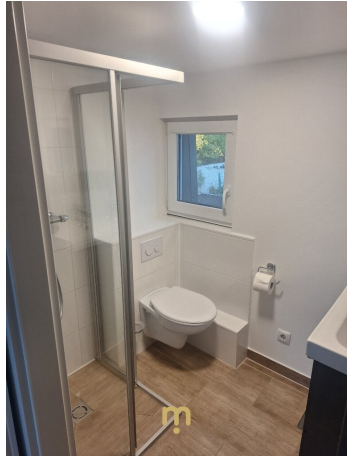
### **Roman Zimmer**

Merlin Real Estate Group GmbH  
Walfischgasse 14  
1010 Wien

T +43 676 761 61 08

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

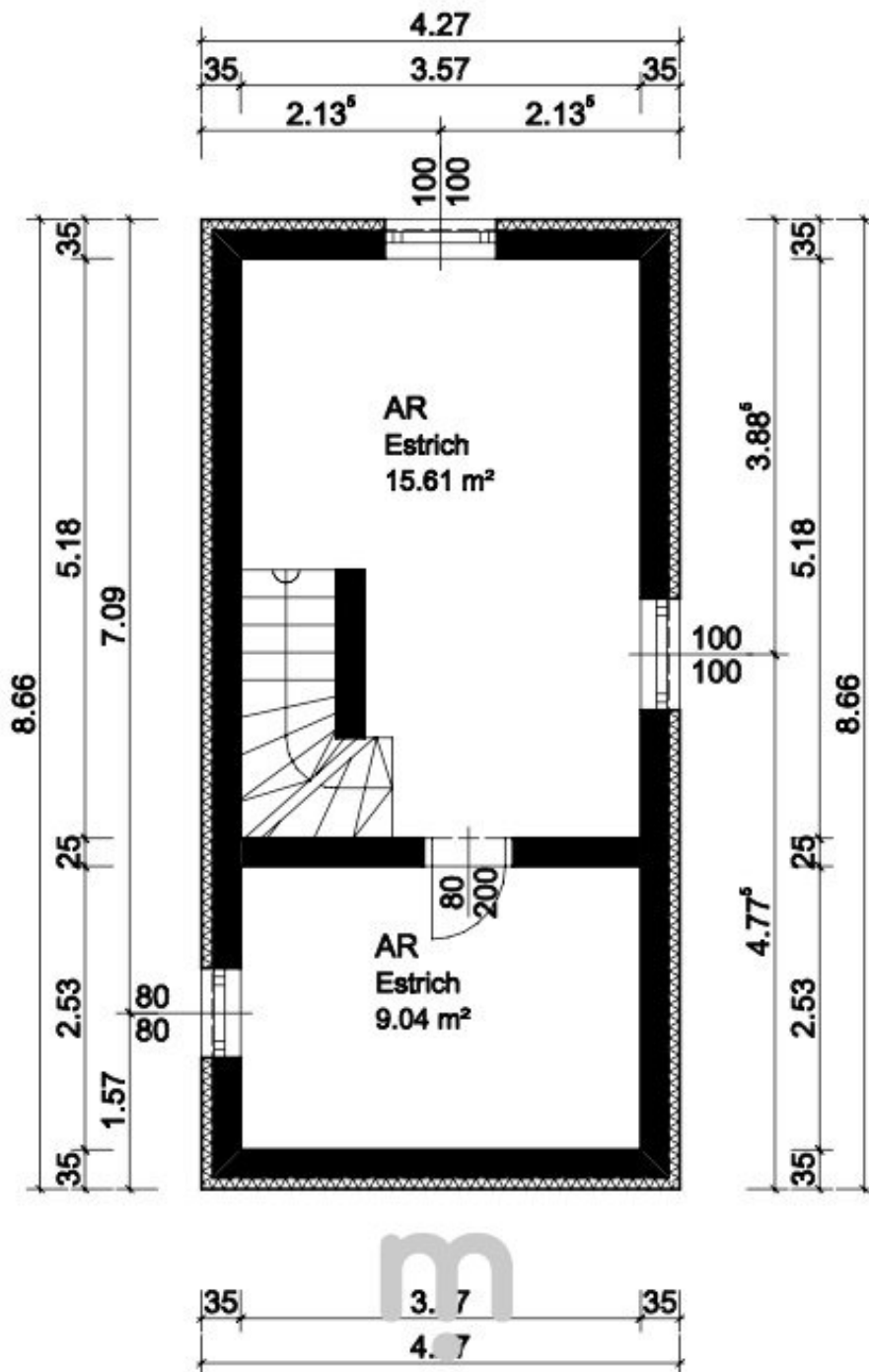




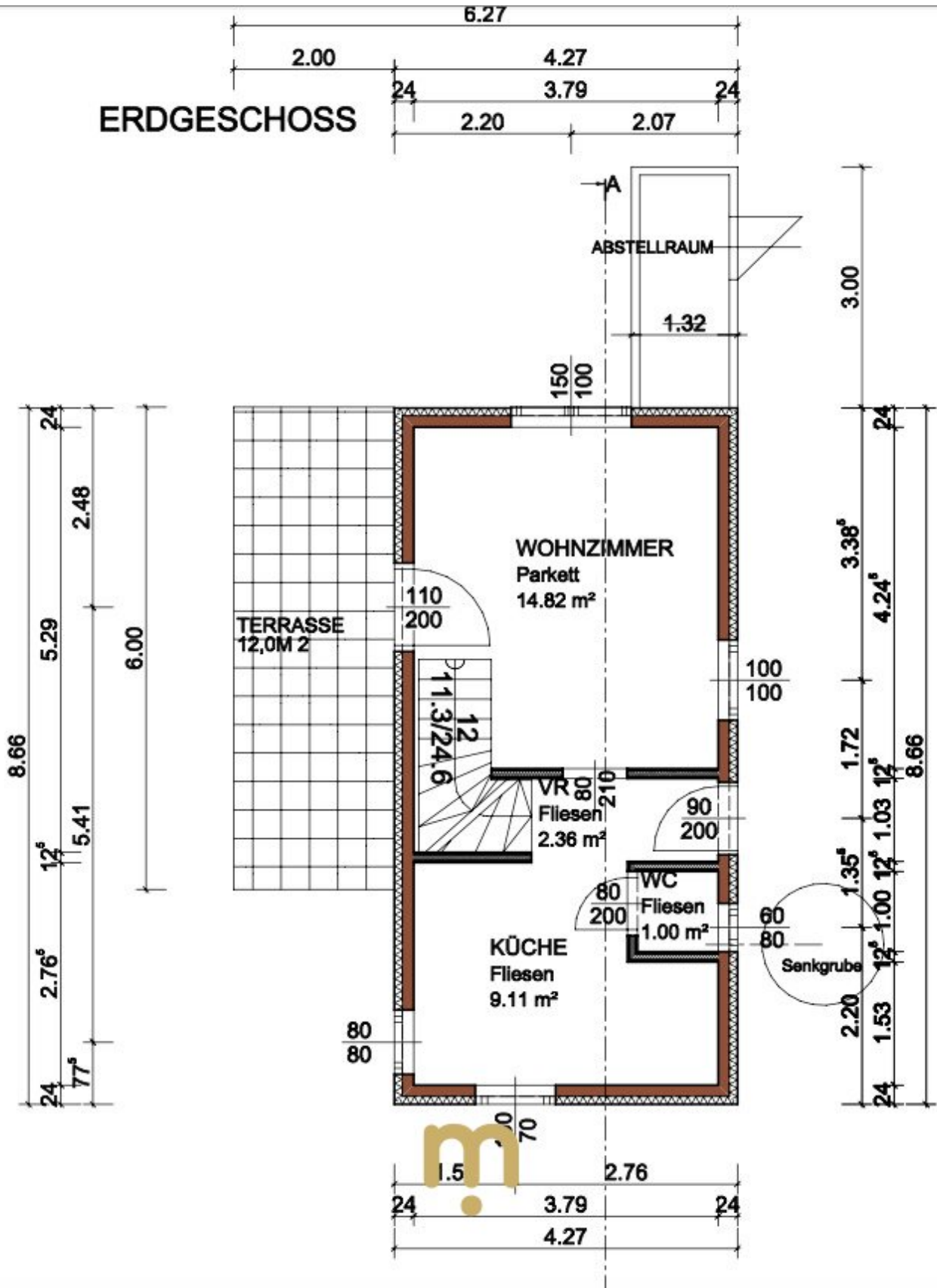




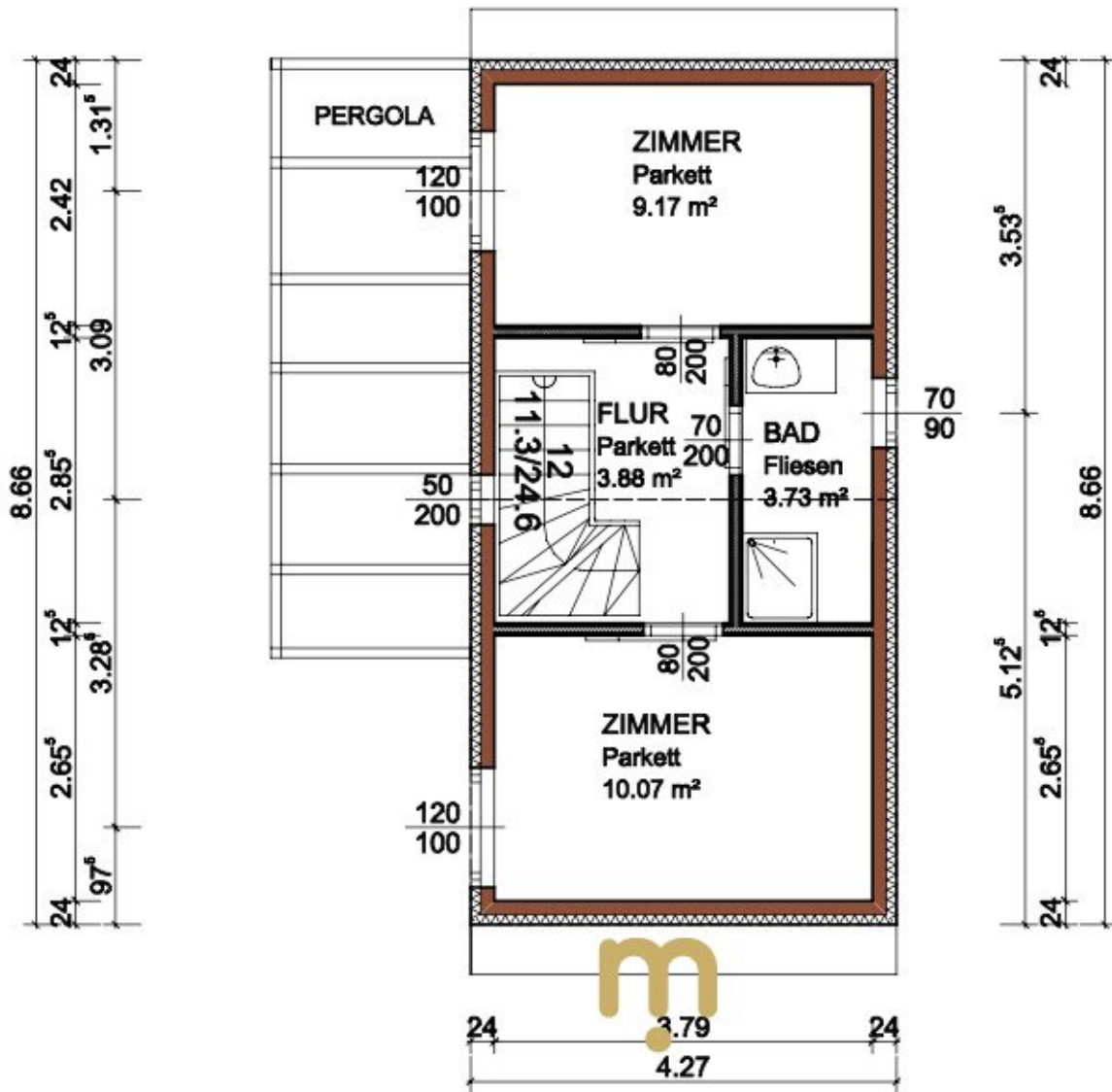
# KELLERGESSCHOSS



# ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

In zentraler und dennoch angenehm ruhiger Lage von Stockerau befindet sich dieses gepflegte Kleingartenhaus auf Eigengrund mit rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive hochwertig ausgebautem Wohnkeller. Die Immobilie bietet ein durchdachtes Raumkonzept auf mehreren Ebenen und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die die Vorteile eines Hauses mit eigenem Garten schätzen.

Besonders hervorzuheben ist das Grundstück im Eigentum mit einer Fläche von rund 270 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer und bietet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Gäste.

Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige Küche, ein Wohn- und Essbereich sowie ein praktischer Abstellraum. Das Obergeschoss umfasst zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.

Der Wohnkeller wurde in derselben hochwertigen Ausführung wie das Obergeschoss gestaltet und weicht von der ursprünglichen Planzeichnung ab. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Raumaufteilung wurde der Keller spiegelbildlich zum Obergeschoss ausgeführt und verfügt über zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Zusätzlich befindet sich im Keller ein Technikraum mit ausreichend Stauraum. Diese Ausführung bietet einen deutlichen Mehrwert und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie erheblich.

Die Beheizung erfolgt energieeffizient mittels Luft-Wärmepumpe über eine Fußbodenheizung, die in allen Wohnebenen für angenehmen Wohnkomfort sorgt.

Der Außenbereich überzeugt mit einer rund 15 m<sup>2</sup> großen, überdachten Terrasse, einer Gartenhütte sowie einem praktischen Zubau, der sowohl von der Gartenseite als auch vom Eingangsbereich aus zugänglich ist. Für Fahrzeuge steht ein überdachter Autoabstellplatz für bis zu zwei PKW zur Verfügung, der mittels Schiebetor verschlossen werden kann.

In den letzten Jahren wurden sämtliche Laminatböden erneuert und das gesamte Haus frisch ausgemalt, wodurch sich die Immobilie in einem gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand präsentiert.

### - Auf einen Blick -

- Kleingartenhaus auf Eigengrund
- ca. 270 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Wohnkeller

- 5 Zimmer
- ca. 12 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Wohnkeller mit Tageslicht
- 2x Badezimmer
- Gartenhütte
- zusätzlicher Zubau
- überdachter KFZ-Abstellplatz für 2 Fahrzeuge
- Schiebetor im Einfahrtsbereich
- Laminatböden erneuert
- frisch ausgemalt
- sofort bezugsbereit

### **Lage & Infrastruktur**

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Wohnlage von Stockerau und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der Bahnhof Stockerau ist in rund 15 Gehminuten beziehungsweise etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung Richtung Wien und Krems. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte sowie weitere Nahversorger befinden sich in bequemer Reichweite und können auch ohne Auto rasch erreicht werden.

Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien. Darüber hinaus verfügt Stockerau über eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit praktischen Ärzten, Fachärzten sowie dem Landesklinikum Stockerau.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität

macht diesen Standort besonders attraktiv für Eigennutzer und Familien.

### **Interesse geweckt?**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Roman Zimmel** unter **0676 / 761 61 08** oder **rzimmel@merlinreal.com** gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap