Modernes Reihenhaus - mit zwei unabhängigen Einheiten



Haus Garten

Objektnummer: 25971

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Unterzögersdorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,06 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	53,18 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	277,64 €
USt.:	27,76 €

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

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



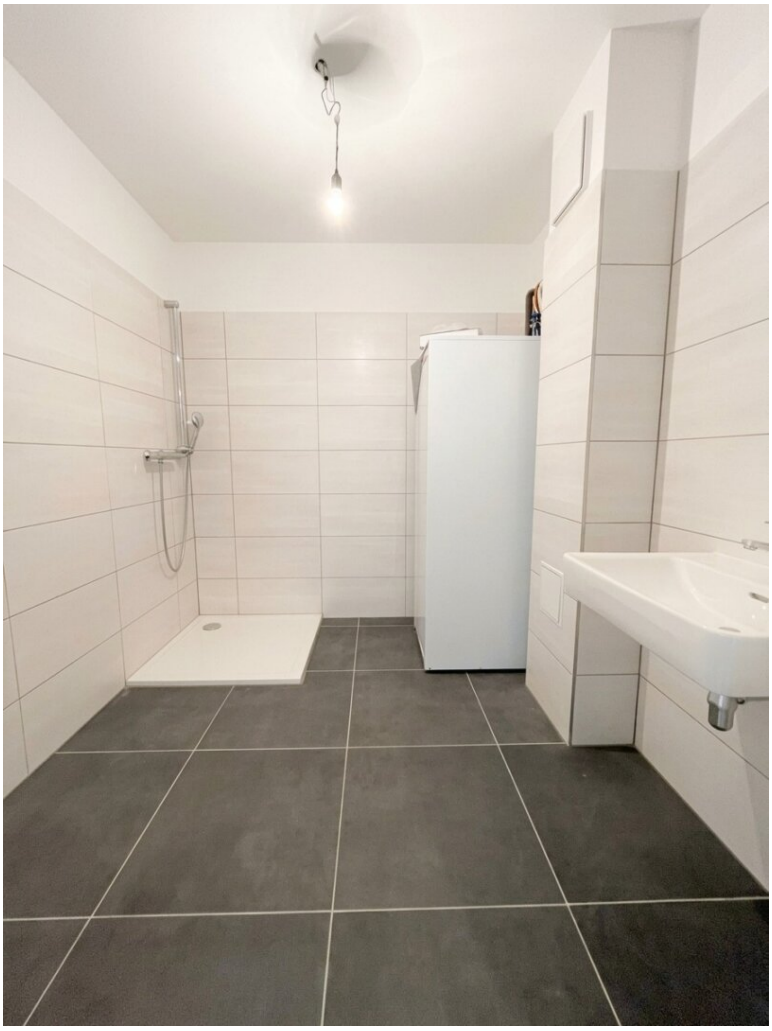


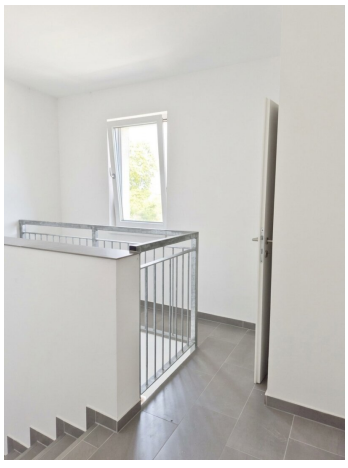


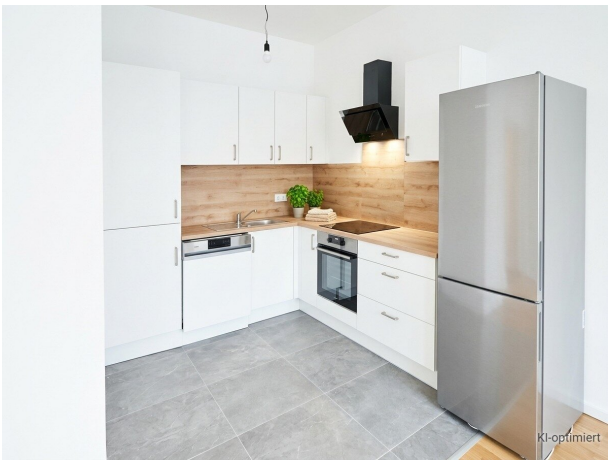





KI-optimiert






KI-optimiert





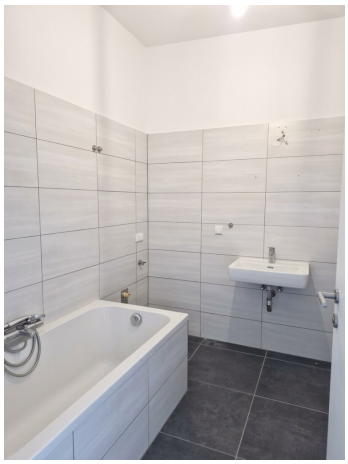




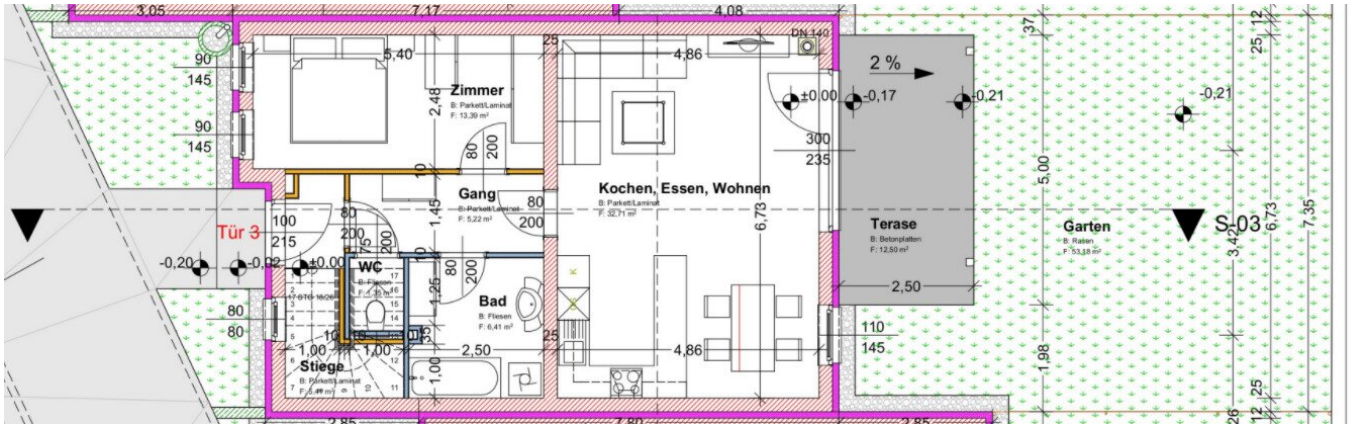


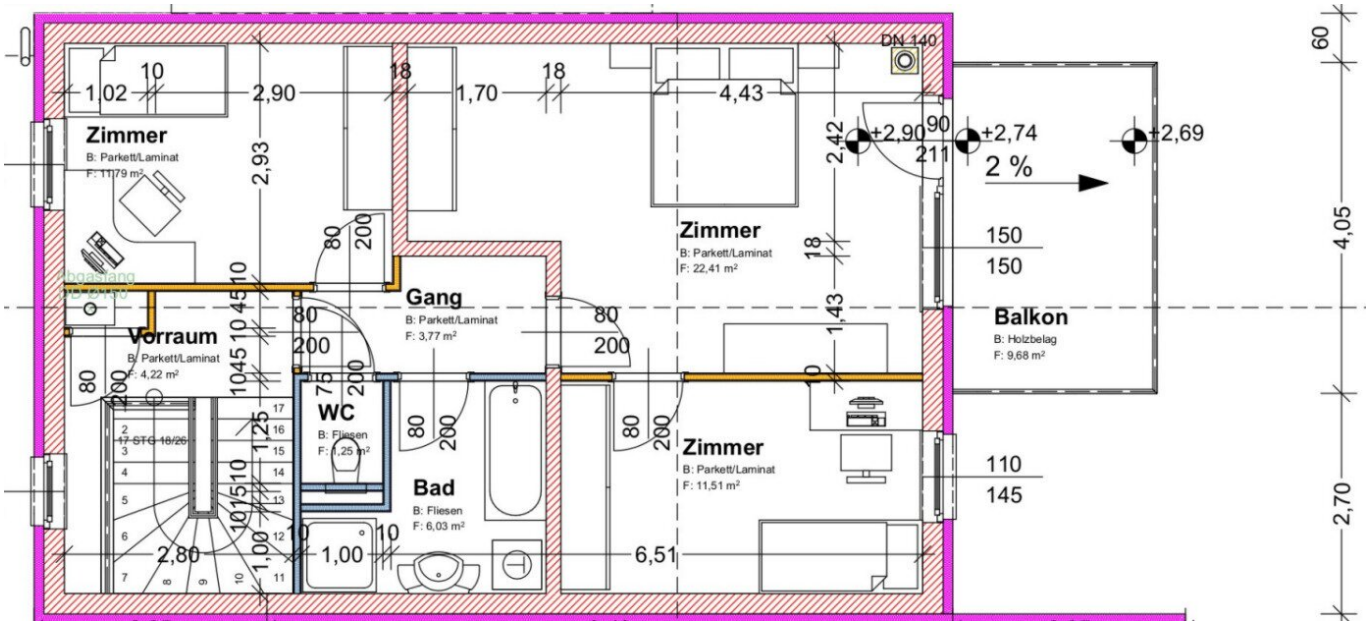









Zimmer
Gang
Kochen, Essen, Wohnen
Terase
Garten
WC
Bad
Stiege
Tür 3
S-03
2 %
DN 140
-0,17
-0,21
-0,20
-0,02
±0.00
2,50
4,86
5,40
7,17
4,08
3,05
6,73
5,00


Zimmer
B: Parkett/Laminat
F: 11,79 m²
Vorraum
B: Parkett/Laminat
F: 4,22 m²
Gang
B: Parkett/Laminat
F: 3,77 m²
WC
B: Fliesen
F: 1,25 m²
Bad
B: Fliesen
F: 6,03 m²
Zimmer
B: Parkett/Laminat
F: 22,41 m²
Zimmer
B: Parkett/Laminat
F: 11,51 m²
Balkon
B: Holzbelag
F: 9,68 m²
DN 140
+2,90
+2,74
+2,69
2 %
17 STG 18/26
1,02
2,90
1,70
4,43
2,93
2,42
1,43
2,80
1,00
1,00
6,51
4,05
2,70
60

Objektbeschreibung

Zwei Wohnungen, ein Dach, unendlich viele Möglichkeiten – Reihenhaus in Stockerau

Mehrgenerationen-Wohnen neu gedacht: Dieses charmante Reihenhaus in Stockerau bietet **zwei komplett eigenständige Wohneinheiten** unter einem Dach – verbunden durch ein praktisches Stiegenhaus, aber mit voller Privatsphäre für alle.

Highlights auf einen Blick

- **Zwei separate Wohneinheiten** – jeweils eigene Küche, Bad & WC
- Untergeschoss: **1 Schlafzimmer** | Obergeschoss: **2 Schlafzimmer**
- **Garten mit Terrasse** (untere Einheit) + **Balkon** (obere Einheit)
- **Stellplatz um 12.500 €** dazuzukaufen
- **Ruhige Reihenhaus-Lage** in Stockerau
- **Luftwärmepumpe**

Perfekt für...

- **Mehrgenerationenfamilien**, die nah beieinander und doch unabhängig leben möchten
- **Eltern mit Teenagern**, die etwas mehr Rückzugsraum brauchen
- **Familien**, die ihre **pflegebedürftigen Eltern** in unmittelbarer Nähe haben möchten

- **Käufer:innen mit Vermietungswunsch** – selbst wohnen, die zweite Einheit vermieten
- **Wohngemeinschaften oder Freund:innen**, die sich ein Haus teilen, aber getrennte Bereiche wollen
- **Investor:innen**, die auf Flexibilität und stabile Mieteinnahmen setzen

Zwei Wohnungen. Ein Zuhause. Unzählige Lebensmodelle.

Verfügbar

Bezug ab Jänner 2027 möglich. Ein früherer Übergabetermin kann nach Vereinbarung ebenfalls vereinbart werden.

Lage

Stockerau ist eine Stadt im Bezirk in Niederösterreich. Mit 17.010 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2019) ist sie die größte Stadt des Weinviertels.

Der Name Stockerau leitet sich angeblich aus der Zusammensetzung Stocker-Au ab: die Au der Holzfäller. Die Stockerauer Au – der Flusswald zwischen der Stadt und der Donau – ist heute noch ein wichtiges Erholungsgebiet für die Stockerauer, auch wenn durch den Bau des Donaukraftwerks Greifenstein merkliche Eingriffe in Landschaft und Ökosystem stattgefunden haben. Das Gebiet steht seit 1994 unter Naturschutz.

In Stockerau befindet sich ein großes Erholungszentrum mit Freibad, Hallenbad und Kunsteislaufplatz. Darüber hinaus bietet die nahe gelegene Au Erholung sowie weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap