

Einfamilienhaus auf großem Grundstück in zentraler Lage



Objektnummer: 1790/168

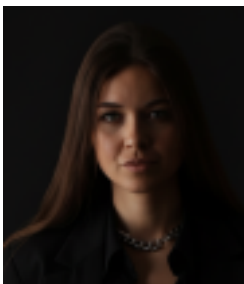
Eine Immobilie von ImmoEngel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1972
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	201,30 m²
Nutzfläche:	306,10 m²
Garten:	706,00 m²
Keller:	104,80 m²
Heizwärmebedarf:	E 161,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	430,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Angela Uljanova

ImmoEngel GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 18
1220 Wien

T +43 69919203313







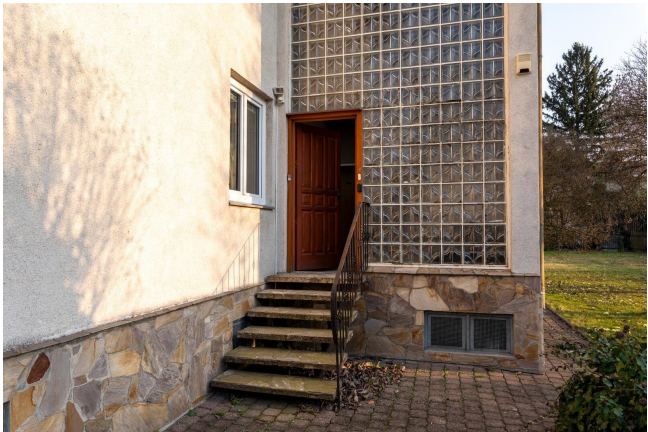






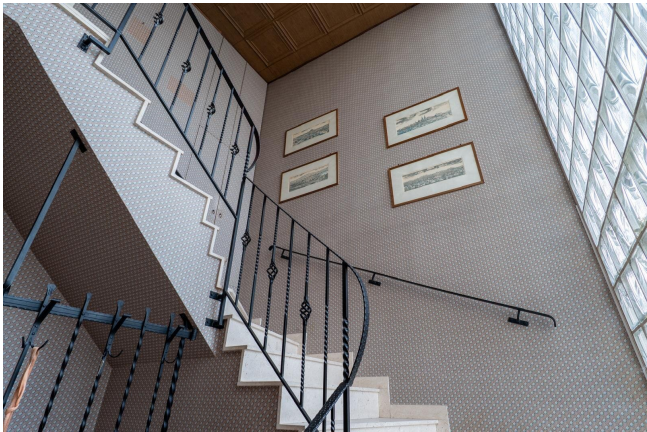


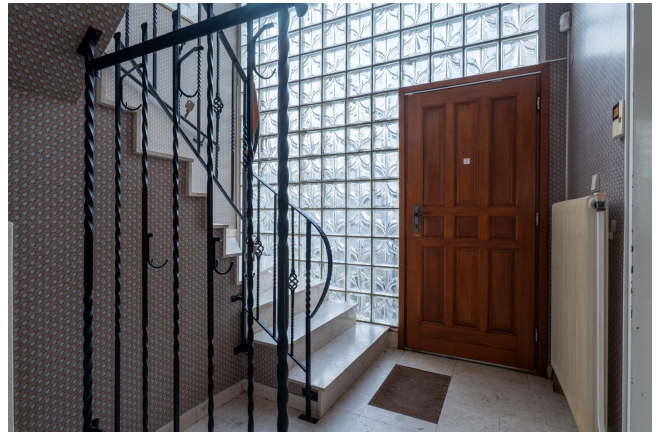
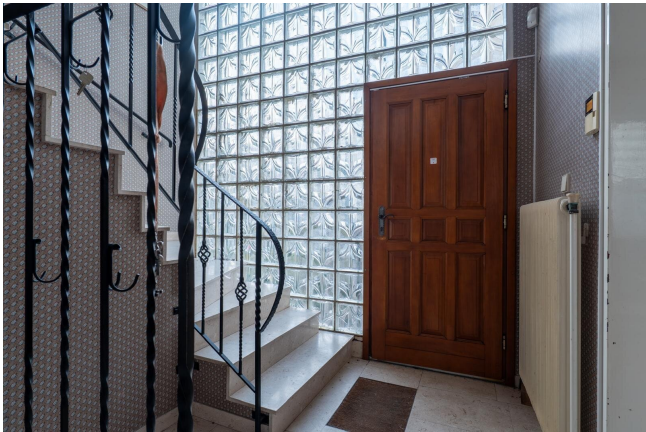














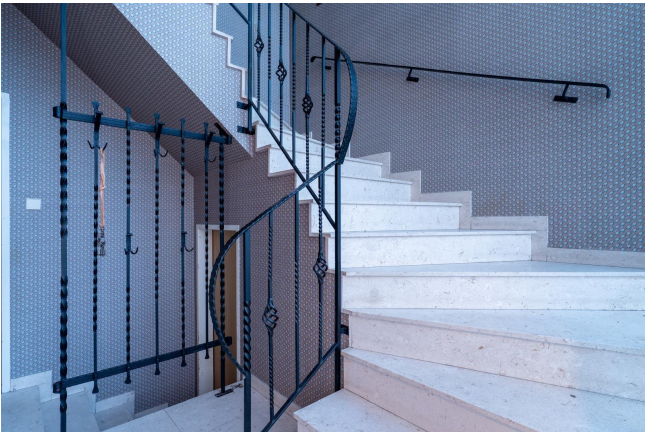


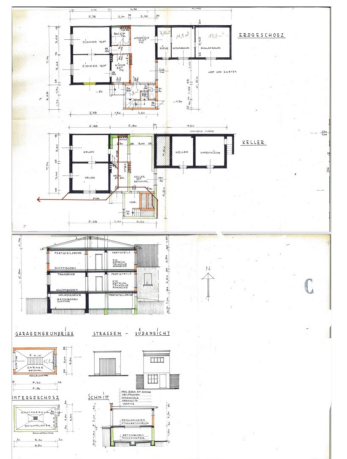












Objektbeschreibung

Großzügiges Massivhaus in ruhiger Top-Lage von Stockerau mit enormem Potenzial!

Das Objekt gliedert sich in ein geräumiges Hauptgebäude (EG + OG) sowie einen ebenerdigen Anbau/Gartentrakt. Durch die durchdachte Raumaufteilung ist die Liegenschaft ideal geeignet als:

Großes Einfamilienhaus für die ganze Familie

Mehrgenerationenhaus mit getrennten Einheiten

Kombination aus Wohnen & Arbeiten (z. B. Büro / Ordination / Praxis)

Highlights:

Top-Substanz mit flexiblem Grundriss

Sonniger Garten mit Altbaumbestand

Voll unterkellert mit viel Lagerraum & Werkstatt

Freistehende/Angebaut Garage

WOHNFLÄCHE: ca. 173,0 m²

Erdgeschoß (Haupttrakt - ca. 66,1 m²): 2 Zimmer (16,8 m² + 16,4 m²), Küche (8,3 m²), Bad/WC (3,2 m²), Wohndiele/Windfang (21,4 m²).

Erdgeschoß (Anbau/Gartentrakt - ca. 39,4 m²): Vorraum/Küche (8,5 m²), Wohnraum (11,9 m²), Schlafraum (19,0 m²).

Obergeschoß (Haupttrakt - ca. 67,5 m²): 2 Zimmer / ehem. Ordination (16,8 m² + 16,4 m²), Küche/Nebenraum (8,3 m²), Bad/WC (3,2 m²), Diele/Treppe (22,8 m²).

2. NUTZFLÄCHE: ca. 97,5 m²

Keller / Untergeschoß (ca. 71,5 m²): 2 Kellerräume/Werkstatt (33,2 m²), Heizraum/Lager (21,5 m²), Waschküche/Gang (16,8 m²).

Garage (ca. 26,0 m²): PKW-Garage mit Nebeneingang.

?? RAUMAUFTEILUNG IM DETAIL

KG: Vollunterkellerung mit Heizraum, Waschküche und 2 großen Lagerräumen.

EG: Hauptbereich mit 2 Zimmern, Küche, Bad + Einliegereinheit mit 2 Zimmern und Küche zum Garten.

OG: 2 große Räume, Bad/WC, Küche und helle Diele (ideal als Schlaftrakt oder Büro/Praxis).

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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap