Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten, Terrasse & guter Infrastruktur in Stockerau

Objektnummer: 7939/2300163272

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	55,00 m²
Keller:	49,31 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	420.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.666,67 €
Betriebskosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

? 4 Zimmer, Garten & Terrasse – Zuhause für die ganze Familie in Stockerau

90 m² Wohnfläche, durchdachter Grundriss und ein sonniger Garten – ideal für Familien, Paare und alle, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Stockerau vereint modernen Wohnkomfort, funktionale Raumaufteilung und eine familienfreundliche Wohnlage. Die Immobilie bietet auf rund **90 m² Wohnfläche** ausreichend Platz für das tägliche Leben und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Innen- und Außenbereichen.

Das moderne und gut durchdachte Haus überzeugt durch die klare Raumstruktur, seinen gepflegten Zustand und ein Wohnkonzept, das den Anforderungen des täglichen Familienlebens gleichermaßen gerecht wird.

? **Ihre Highlights auf einen Blick**

? ca. **90 m² Wohnfläche**

? großzügige Wohnküche mit ca. 38,6 m²

? 3 Schlafzimmer bzw. flexibel nutzbare Zimmer

? Terrasse & Garten

? eigener Stellplatz

? sonnige Südost-Ausrichtung

? familienfreundliche Wohnlage

? ausgezeichnete Infrastruktur in Gehdistanz

?? **Wohnen mit hoher Lebensqualität**

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige Wohnküche mit offenem Wohn- und Essbereich. Hier entsteht ausreichend Platz für gemeinsames Familienleben, gesellige Abende oder entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Die drei weiteren Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und ermöglichen eine flexible Anpassung an unterschiedliche Lebenssituationen.

Das moderne Raumkonzept verbindet Funktionalität mit Wohnkomfort und schafft ein angenehmes Umfeld für Familien, Paare oder Berufstätige, die zusätzlichen Platz benötigen.

? **Solide Bauqualität mit zusätzlichem Platzangebot**

Das Haus verfügt über einen in Dichtbeton ausgeführten Keller, der aufgrund seiner Bauweise dauerhaft und vielseitig nutzbar ist. Die großzügigen Flächen bieten wertvollen Zusatzraum für Hobby, Fitness, Heimwerken, Lagerung oder individuelle Freizeitaktivitäten. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung. Hochwertige **Internorm Kunststofffenster mit Doppelverglasung** sorgen gemeinsam mit der soliden Bauausführung für ein angenehmes Wohnklima und unterstreichen die nachhaltige Qualität der Immobilie.

? **Terrasse & Garten**

Die Terrasse erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise nach außen und bietet Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Der angrenzende Garten schafft zusätzlichen Freiraum zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und sorgt für hohe Wohnqualität im Alltag.

Ein eigener Stellplatz direkt bei der Immobilie rundet das Angebot praktisch und komfortabel ab.

??????? **Ideal für Familien**

Die durchdachte Raumaufteilung, die familienfreundliche Umgebung und die hervorragende Infrastruktur machen diese Doppelhaushälfte besonders attraktiv für Familien. Kurze Wege zu Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung erleichtern den Alltag und schaffen beste Voraussetzungen für langfristiges Wohnen.

? **Top-Lage in Stockerau**

Stockerau zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Wiener Umland und verbindet die Vorteile einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur mit einer schnellen Anbindung an die Bundeshauptstadt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel sorgen für hohen Alltagskomfort und machen die Stadt besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

? Ärzte und Apotheke in unmittelbarer Umgebung

? Kindergarten und weitere Bildungseinrichtungen in der Nähe

? Supermarkt und Nahversorgung fußläufig erreichbar

? Bankomat und weitere Dienstleistungen in kurzer Distanz

? Polizei in der näheren Umgebung

? Busanbindung in unmittelbarer Nähe

? ausgezeichnete Anbindung Richtung Wien

Stockerau befindet sich in den folgenden Entfernungen zu nachstehenden Orten:

- ? Wiener Stadtgrenze: ca. 15 km (ca. 15 Min.)
- ? Wien Praterstern: ca. 24 Min. mit der Bahn
- ?? Flughafen Wien-Schwechat: ca. 45 km (ca. 35 Min.)
- ?? Korneuburg: ca. 10 km (ca. 10 Min.)
- ? Tulln an der Donau: ca. 20 km (ca. 20 Min.)

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zu Wien macht Stockerau zu einem idealen Wohnort für alle, die hohe Lebensqualität mit hervorragender

Erreichbarkeit verbinden möchten.

? **Kaufpreis: 420.000 €**

? **Gerne präsentieren wir Ihnen diese gepflegte Doppelhaushälfte persönlich und zeigen Ihnen bei einer Besichtigung die Vorzüge dieser familienfreundlichen Immobilie in attraktiver Lage von Stockerau.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap