60er-Jahre-Charme mit Gartenidylle – Ihr persönlicher Wohntraum im Zentrum von Stockerau



Objektnummer: 28054

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theresia-Pampichler-Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,11 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	215,46 m²
Keller:	79,43 m²
Kaufpreis:	520.000,00 €

Provisionsangabe:

18.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bettina Zaininger

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

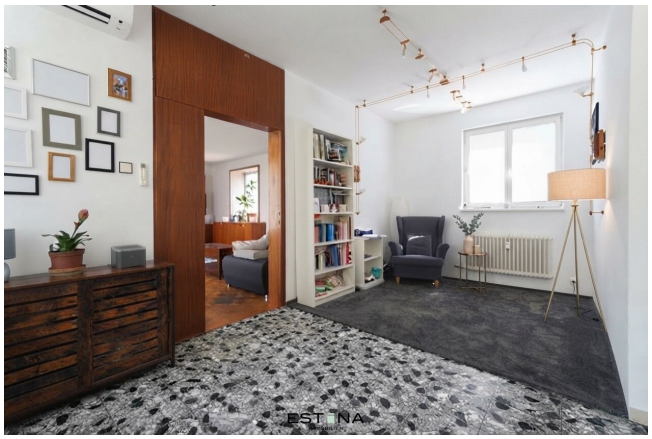
H +43 676 555 66 60

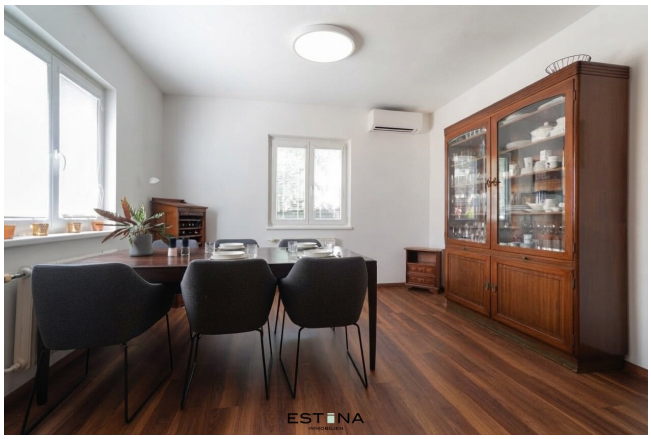






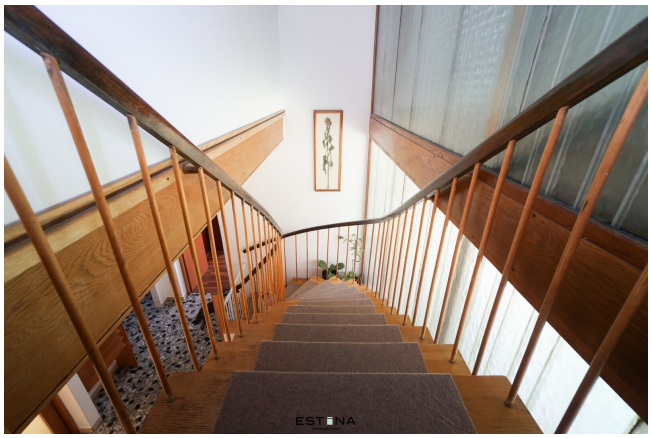






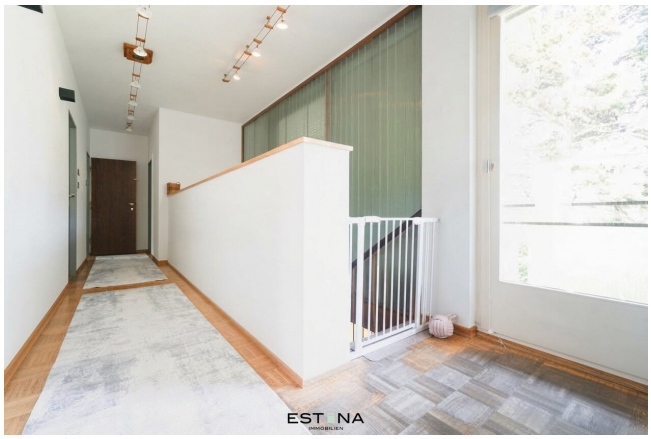


























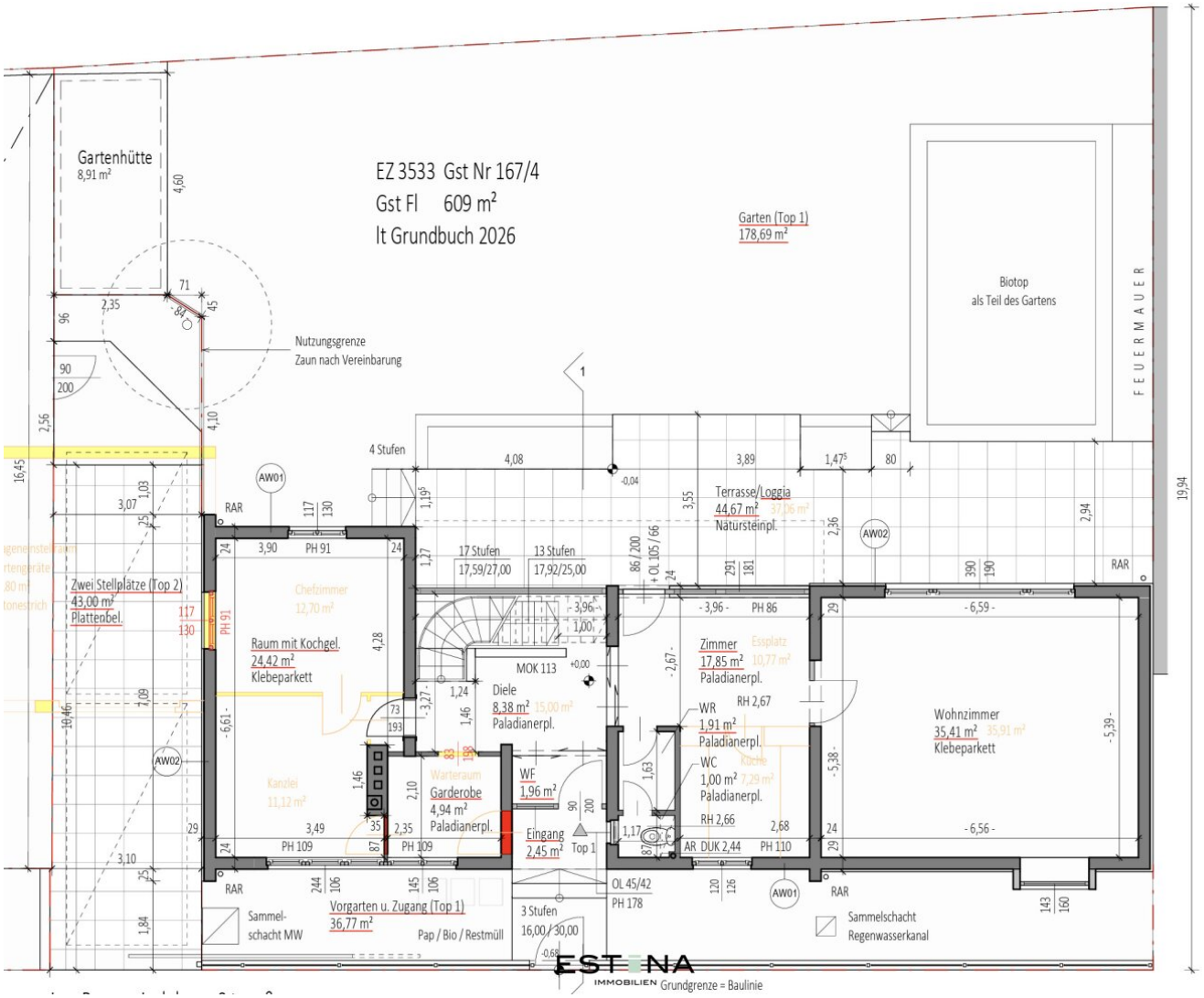


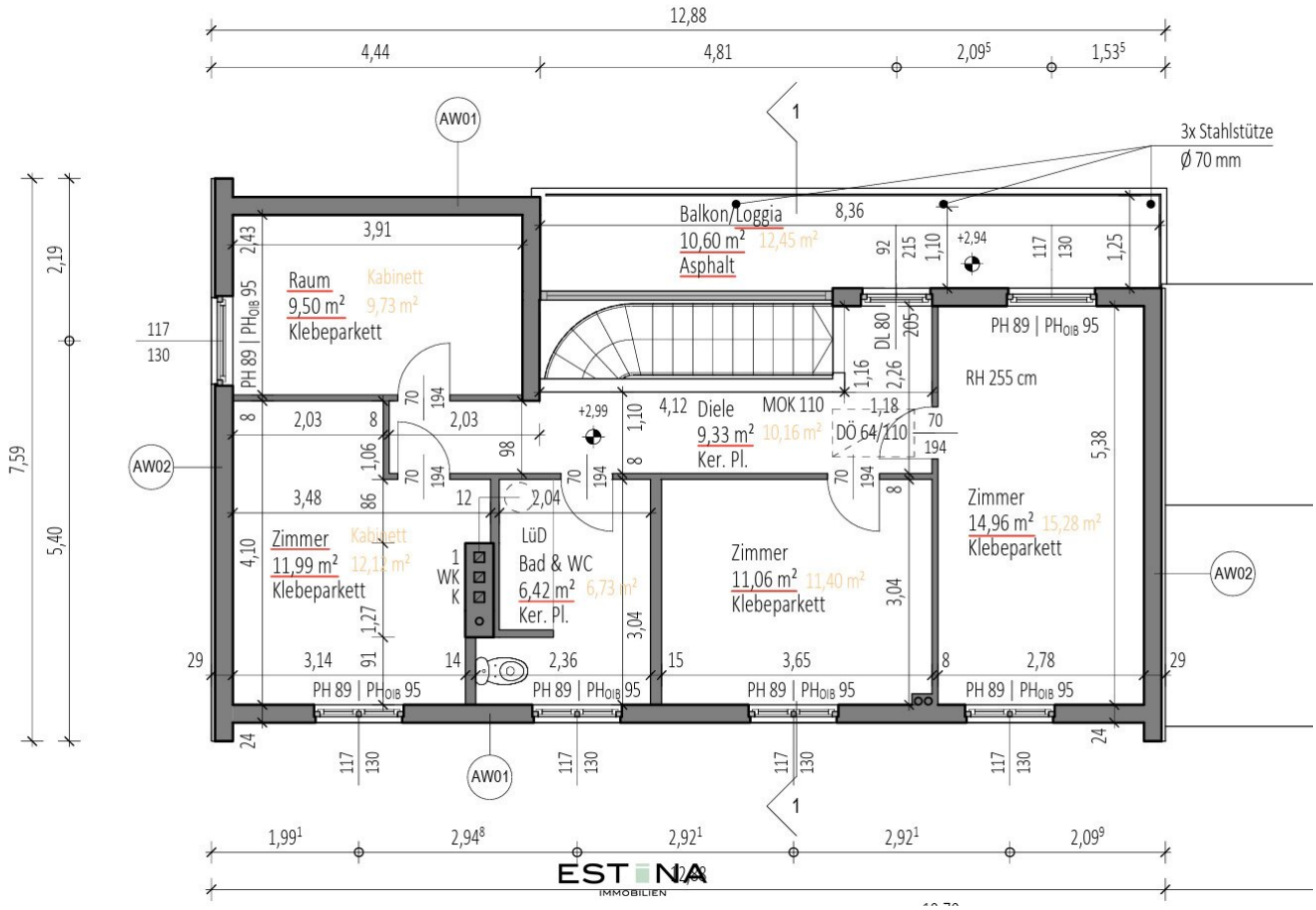


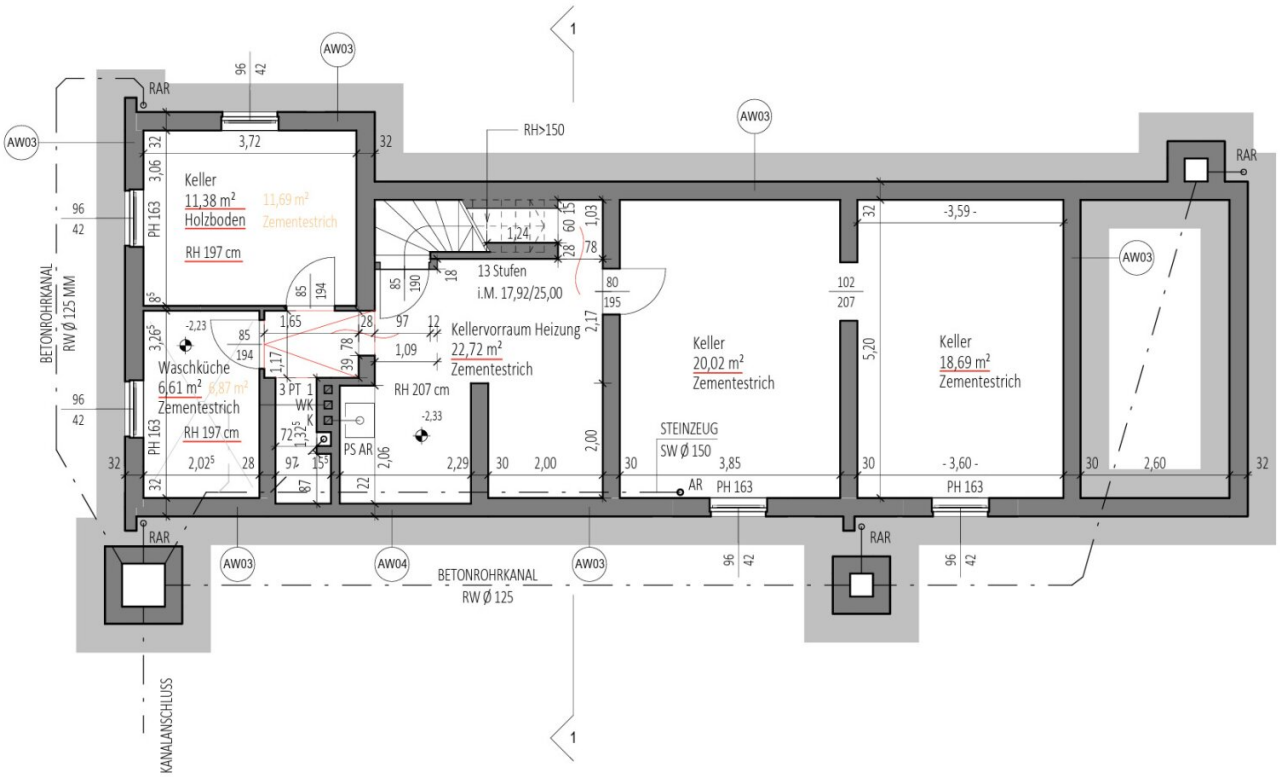

ESTINA
IMMOBILIEN


ESTINA


ESTINA

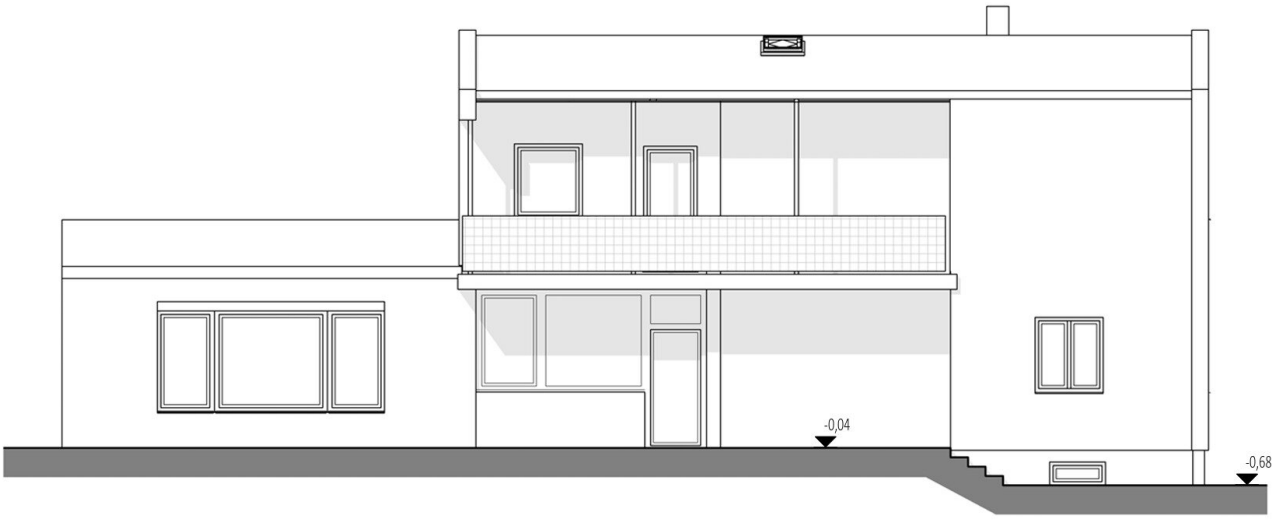

EZ 3533 Gst Nr 167/4
Gst Fl 609 m²
lt Grundbuch 2026
Gartenhütte
8,91 m²
Garten (Top 1)
178,69 m²
Biotop
als Teil des Gartens
FEUERMAUER
Nutzungsgrenze
Zaun nach Vereinbarung
Terrasse/Loggia
44,67 m²
Natursteinpl.
Zwei Stellplätze (Top 2)
43,00 m²
Plattenbel.
Raum mit Kochgel.
24,42 m²
Klebeparkett
Chefzimmer
12,70 m²
Diele
8,38 m²
Paladianerpl.
Garderobe
4,94 m²
Paladianerpl.
WF
1,96 m²
Eingang
2,45 m²
Top 1
Zimmer
17,85 m²
Paladianerpl.
WR
1,91 m²
Paladianerpl.
WC
1,00 m²
Paladianerpl.
Wohnzimmer
35,41 m²
Klebeparkett
Vorgarten u. Zugang (Top 1)
36,77 m²
Pap / Bio / Restmüll
Sammel-
schacht MW
Sammelschacht
Regenwasserkanal
4 Stufen
17 Stufen
17,59/27,00
13 Stufen
17,92/25,00
3 Stufen
16,00 / 30,00
MOK 113
PH 91
PH 109
PH 110
PH 86
PH 178
RAR
AW01
AW02
Grundgrenze = Baulinie


12,88
4,44
4,81
2,09⁵
1,53⁵
AW01
1
3x Stahlstütze
Ø 70 mm
Balkon/Loggia
10,60 m² 12,45 m²
Asphalt
8,36
Raum
9,50 m² 9,73 m²
Kabinett
Klebeparkett
3,91
2,43
PH 89 | PHOIB 95
117
130
AW02
7,59
2,19
5,40
2,03
1,06
3,48
4,10
Zimmer
11,99 m² 12,13 m²
Klebeparkett
1,27
WK
K
LüD
Bad & WC
6,42 m² 6,73 m²
Ker. Pl.
12
2,04
+2,99
1,10
4,12
Diele
9,33 m² 10,16 m²
Ker. Pl.
MOK 110
DÖ 64/110
1,16
2,26
1,18
DL 80
205
92
215
1,10
+2,94
117
130
1,25
PH 89 | PHOIB 95
RH 255 cm
5,38
Zimmer
14,96 m² 15,28 m²
Klebeparkett
Zimmer
11,06 m² 11,40 m²
Klebeparkett
3,04
29
3,14
91
14
2,36
15
3,65
8
2,78
29
24
1,99¹
2,94⁸
2,92¹
2,92¹
2,09⁹



Keller

ESTINA
IMMOBILIEN



Gartenansicht

ESTINA
IMMOBILIEN



Straßenansicht

ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit für Menschen, die nicht nach einem fertigen Standardobjekt suchen, sondern einen besonderen Ort nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

In den 1960er-Jahren als Wohnhaus mit angeschlossener Kanzlei errichtet, prägen großzügige Räume und charakteristische Elemente dieser Epoche das Gebäude. Mit einem durchdachten Sanierungs- und Gestaltungskonzept lässt sich hier ein außergewöhnliches Zuhause mit lässigem Mid-Century-Flair schaffen.

Das Haus ist sanierungsbedürftig – bietet dafür aber viel Raum für Individualität und kreative Wohnideen. Ein besonderes Highlight ist der ruhige, geschützte Garten mit seinem traumhaften Biotop: eine kleine grüne Oase mitten im Zentrum von Stockerau.

Aufteilung

Das Haus erstreckt sich über Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß und bietet vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Familie.

Ausstattung und Bauweise

- unterkellertes Bestandsgebäude in massiver Bauweise
- charakteristische Gestaltungselemente aus den 1960er-Jahren
- Außenwände aus Durisol-Mantelbetonsteinen
- teilweise vorhandene Außendämmung
- nachträgliche Dämmung der Decke über dem Obergeschoß
- begehbarer Spitzboden
- flach geneigtes Dach mit Furaldeckung

- Gaszentralheizung im Keller
- großzügiges Potenzial für eine individuelle Neugestaltung
- ruhiger Garten mit wunderschönem Biotop
- sanierungsbedürftiger Zustand

Dem Haus selbst ist kein eigener Stellplatz zugeordnet. Parkmöglichkeiten befinden sich jedoch im öffentlichen Straßenraum direkt vor dem Haus beziehungsweise in der näheren Umgebung.

Lage

Zentral wohnen und dennoch einen ruhigen Garten genießen: Genau diese seltene Kombination macht die Lage besonders attraktiv.

Die Theresia-Pampichler-Straße befindet sich mitten in Stockerau. Supermärkte, Apotheke, Geschäfte, Restaurants, Cafés, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch mehrere Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Vom Bahnhof Stockerau erreicht man Wien-Praterstern mit schnellen Regionalverbindungen in rund 24 Minuten. Nach Wien Hauptbahnhof sind – abhängig von der gewählten Verbindung – etwa 40 bis 50 Minuten einzuplanen. Mit dem Auto gelangt man über die A22 je nach Verkehr in ungefähr 25 bis 35 Minuten nach Wien.

Die zentrale Lage, die ausgezeichnete Infrastruktur und die schnelle Verbindung nach Wien machen diese Immobilie zu einer Gelegenheit, wie sie nur selten auf den Markt kommt.

Ein Haus für Menschen mit Ideen, Stilgefühl und Freude an Gestaltung: Der bestehende 60er-Jahre-Charakter, die großzügigen Möglichkeiten und der idyllische Garten bilden die perfekte Grundlage, um mitten in Stockerau ein ganz persönliches Wohnparadies entstehen zu lassen.

Kosten

Kaufpreis Haus: EUR 520.000,00

Vermittlungshonorar: EUR 18.720,00

Die Kosten für die Vertragserrichtung, die grundbücherliche Eintragung sowie öffentliche Abgaben sind vom Käufer zu tragen.

Kontakt:

Für weitere Fragen oder persönliche Besichtigungswünsche wenden Sie sich bitte an **Frau Mag. Bettina Zainінger** unter **0676 555 66 60** bzw. **zainінger@estina.at**

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.