EIGENGRUND | gepflegtes Kleingartenhaus mit 5 Zimmern, Garten & Doppel-Carport in Stockerau



Objektnummer: 2153/249

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,76 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	319.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Zimmel

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.























mer
lin .

— PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

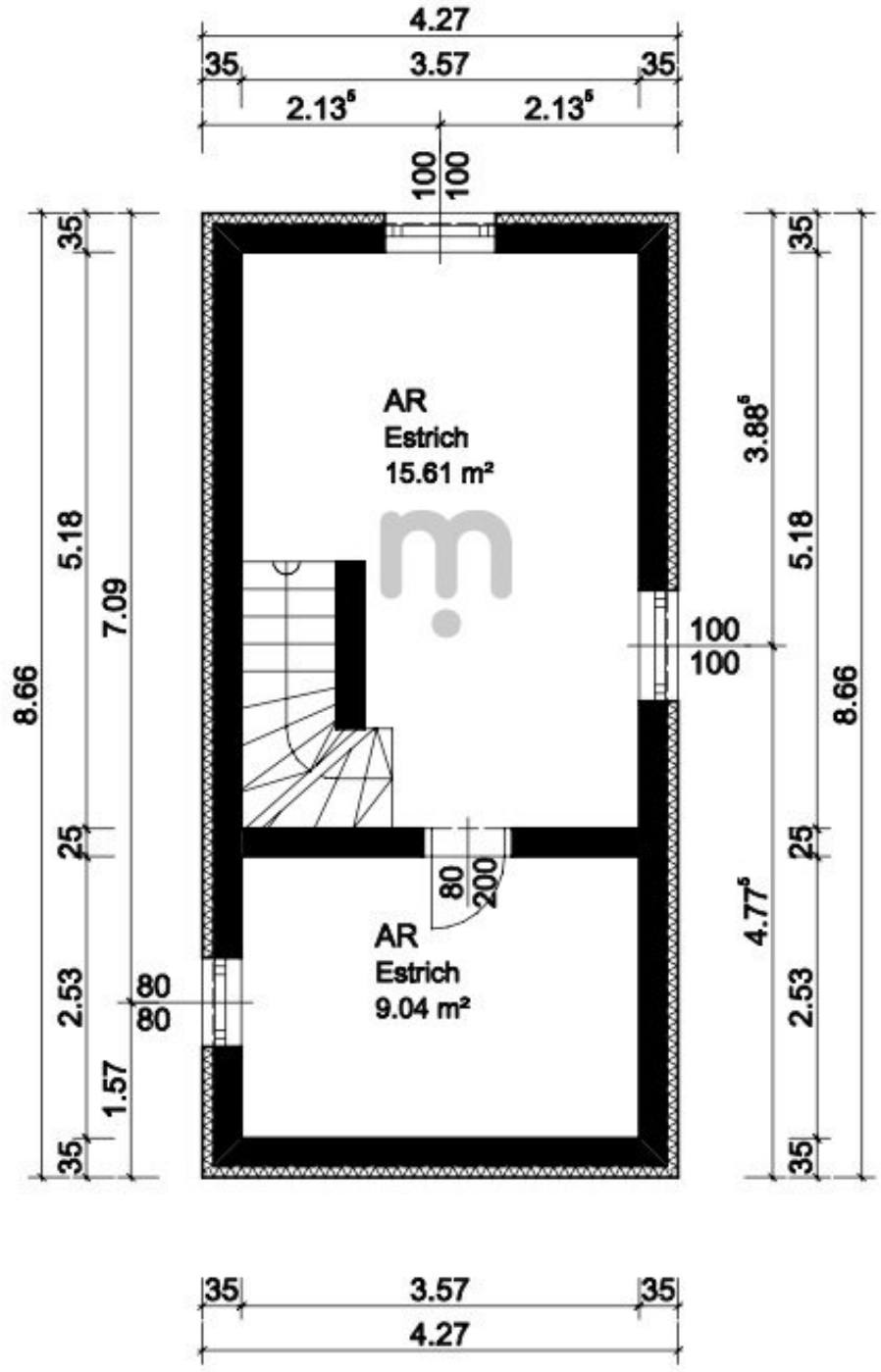
Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

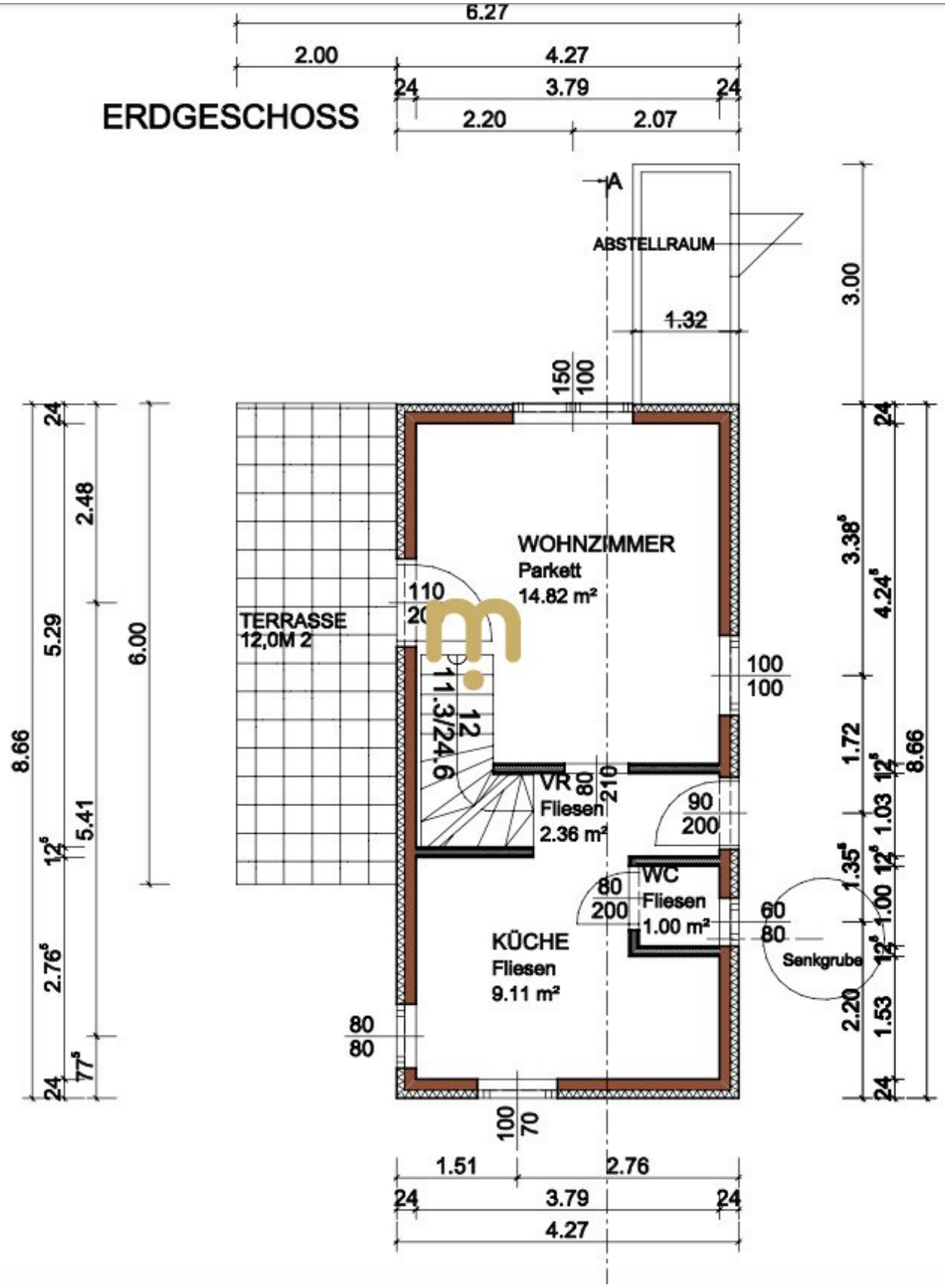
Erfahren Sie, was sie wert ist —
kostenlos, ehrlich und unverbindlich.

MARKTWERT ANFRAGEN → merlinreal.com

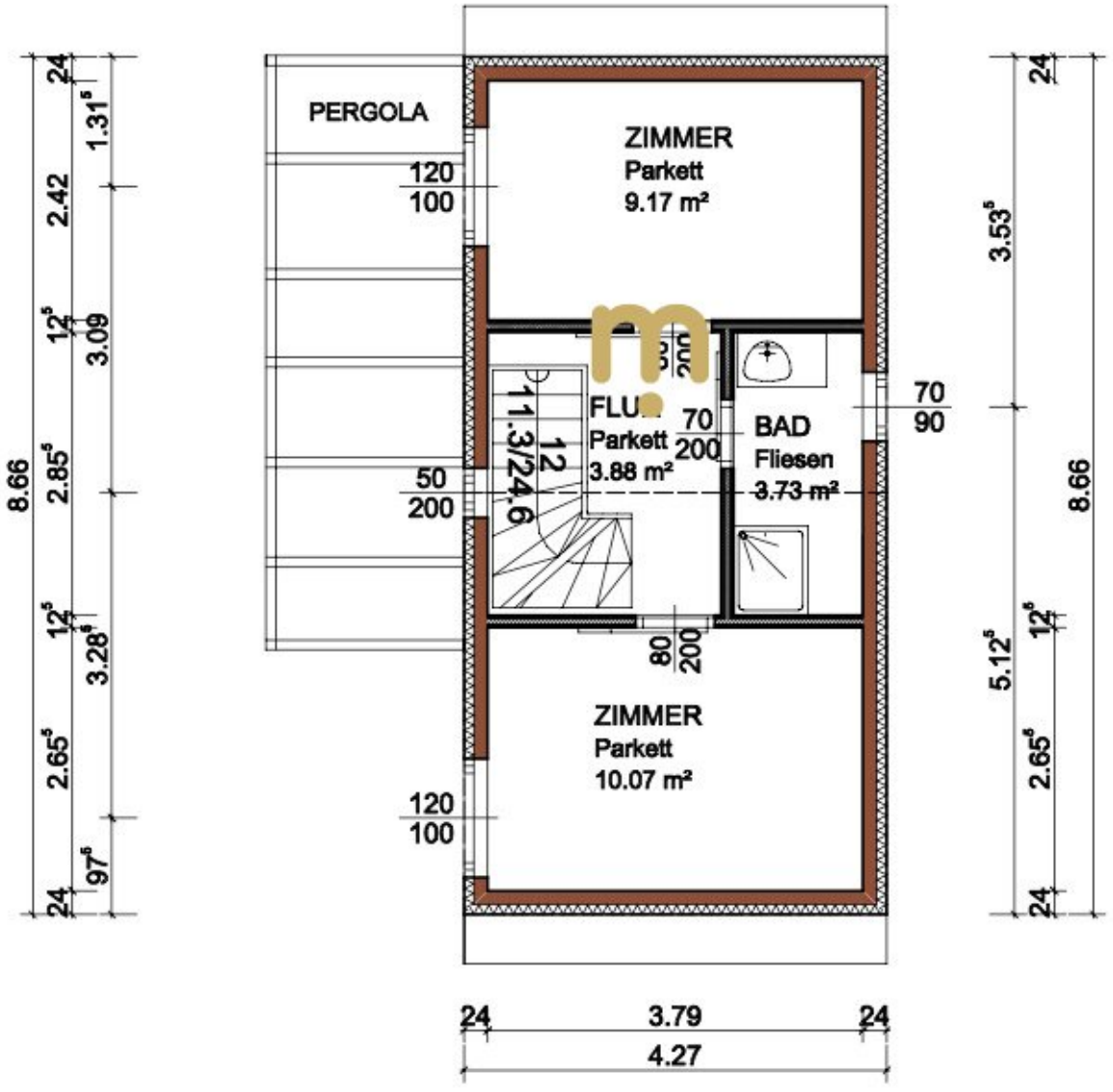
let's talk real estate.

KELLERGESCHOSS




ERDGESCHOSS
6.27
2.00
4.27
24
3.79
24
2.20
2.07
A
ABSTELLRAUM
1.32
3.00
150
100
WOHNZIMMER
Parkett
14.82 m²
TERRASSE
12,0M 2
110
11.3/24.6
100
100
VR
Fliesen
2.36 m²
80
210
90
200
WC
Fliesen
1.00 m²
80
200
60
80
Senkgrube
KÜCHE
Fliesen
9.11 m²
80
80
100
70
1.51
2.76
24
3.79
24
4.27
8.66
24
2.48
5.29
6.00
12⁵
5.41
2.76⁵
24
77⁵
3.38⁵
4.24⁵
1.72
12⁵
1.03
12⁵
1.35⁵
1.00
12⁵
2.20
1.53
24
8.66

OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Haus mit Keller, Garten, Eigengrund – und der Bahnhof in fünf Radminuten: Dieses gepflegte Kleingartenhaus in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Stockerau bringt auf rund 80 m² und fünf Zimmern deutlich mehr unter, als man ihm von außen zutraut. Frisch ausgemalt, Böden erneuert – einziehen können Sie sofort.

- Auf einen Blick -

- Kleingartenhaus auf Eigengrund (kein Pachtgrund) | Grundstück ca. 270 m²

- ca. 80 m² Wohnfläche inkl. hochwertig ausgebautem Wohnkeller | 5 Zimmer

- 2 Badezimmer (Obergeschoss und Wohnkeller, jeweils mit Dusche & WC)

- Wohnkeller mit Tageslicht, ausgeführt in derselben Qualität wie das Obergeschoss

- Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen

- überdachte Terrasse mit ca. 15 m²

- Gartenhütte & praktischer Zubau (von Garten- und Eingangsseite zugänglich)

- überdachter KFZ-Abstellplatz für 2 Fahrzeuge, verschließbar per Schiebetor

- Laminatböden erneuert, komplett frisch ausgemalt – sofort bezugsfertig

- Bahnhof Stockerau in ca. 15 Gehminuten bzw. ca. 5 Minuten mit dem Rad (Richtung Wien & Krems)

Fünf Zimmer auf drei Ebenen

Das Erdgeschoss ist der gemeinsame Mittelpunkt: großzügige Küche, Wohn- und Essbereich sowie ein praktischer Abstellraum. Im Obergeschoss liegen zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Die dritte Ebene ist die eigentliche Überraschung des Hauses – dazu gleich mehr. In Summe stehen fünf Zimmer zur Verfügung, und genau diese Flexibilität macht das Haus so vielseitig: Schlafen, Homeoffice, Gäste-, Kinder- oder Hobbyzimmer lassen sich frei kombinieren, ohne dass eine Nutzung der anderen Platz wegnimmt.

Der Wohnkeller: die zweite Wohnebene

Der Keller wurde in derselben hochwertigen Ausführung wie das Obergeschoss ausgebaut –

spiegelbildlich zur oberen Etage, mit Tageslicht, zwei weiteren Zimmern und einem zweiten Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Ein separater Technikraum bietet zusätzlich reichlich Stauraum. Damit verdoppelt diese Ebene faktisch den nutzbaren Wohnraum des Hauses – ein Mehrwert, den man bei Objekten dieser Größe selten findet. Details zur Ausführung finden Sie unter „Gut zu wissen".

Draußen: Terrasse, Garten, Doppel-Carport

Die rund 15 m² große, überdachte Terrasse verlängert den Wohnbereich ins Freie – bei jedem Wetter. Der Garten mit insgesamt ca. 270 m² Grundfläche ist groß genug zum Genießen und klein genug, um am Wochenende noch Zeit für anderes zu lassen. Eine Gartenhütte und der praktische Zubau, der sowohl von der Gartenseite als auch vom Eingangsbereich zugänglich ist, schaffen Platz für Werkzeug, Fahrräder und alles, was sonst keinen Ort hat. Für die Fahrzeuge steht ein überdachter Abstellplatz für bis zu zwei PKW bereit, der sich per Schiebetor verschließen lässt.

Wärme aus der Luft, Komfort im ganzen Haus

Beheizt wird energieeffizient über eine Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen – keine fossilen Brennstoffe, keine Heizkörper an den Wänden, gleichmäßige Wärme vom Boden her. In Kombination mit den in den letzten Jahren erneuerten Laminatböden und der frischen Ausmalung präsentiert sich das Haus in einem Zustand, bei dem nur noch die Möbel fehlen.

Lage: Kleinstadt mit kurzen Wegen

Die Immobilie liegt zentral in Stockerau und trotzdem angenehm ruhig. Supermärkte und Nahversorger sind bequem auch ohne Auto erreichbar, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Umgebung. Für die medizinische Versorgung sorgen praktische Ärzte, Fachärzte und das Landesklinikum Stockerau. Pendler erreichen den Bahnhof Stockerau in rund 15 Gehminuten oder etwa 5 Minuten mit dem Rad – mit direkter Anbindung Richtung Wien und Krems.

Gut zu wissen – Transparenz vorab

- Die angegebene Wohnfläche von ca. 80 m² inkludiert den hochwertig ausgebauten Wohnkeller.

- Der Wohnkeller wurde abweichend von der ursprünglichen Planzeichnung ausgeführt: Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Raumaufteilung wurde er spiegelbildlich zum Obergeschoss ausgebaut.

- Die Fotos wurden mittels Bildbearbeitung und KI leicht angepasst und mit einem Filter versehen; teilweise wurden persönliche Gegenstände entfernt. Der bauliche Zustand, die

Möbel und die Ausstattung entsprechen dem tatsächlichen Objekt.

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.

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap