

## **Wohn- und Geschäftshaus mit Altbaucharme und Ausbaupotenzial im Herzen von Stockerau**



**Objektnummer: 5453/233**

**Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2000 Stockerau           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 340,27 m²                |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 421,08 m²                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 73,80 kWh / m² * a     |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,05                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 790.000,00 €             |

## Ihr Ansprechpartner



**Jeanette Kaucic**

JK IMMOBILIEN  
Eichenstrasse 21  
2003 Leitzersdorf

T +43 699 1999 3113  
H +43 699 1999 3113

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





## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Stockerau präsentiert sich dieses **Wohn- und Geschäftshaus mit klassischem Altbau-Charme und vielseitigem Nutzungspotenzial**. Die Kombination aus **Geschäftslokal, drei Wohneinheiten und ausbaufähigem Rohdachboden** eröffnet interessante Perspektiven für Bestandshalter und Entwickler. Die **solide Struktur** und die **städtische Lage** bieten eine **nachhaltige Grundlage für zukünftige Entwicklungen**.

### Die Eckdaten im Überblick:

- Zentrale Lage im Herzen von Stockerau
- Altbau Bj: ca. 1900 + Hoftrakt Bj: 1965
- Geschäftslokal ca. 118 m<sup>2</sup>
- Drei Wohnungen mit insgesamt ca. 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Lagerflächen: ca. 54 m<sup>2</sup>
- Rohdachboden - ausbaufähig
- Innenhof mit Durchfahrt
- charmante Altbaudetails
- Entwicklungspotenzial durch Dachbodenausbau
- solider Bestand, vielseitig nutzbar
- aufstrebende Lage in Stockerau mit guter Frequenz

- Details und Unterlagen auf Anfrage

**Überzeugen Sie sich persönlich vom Charakter und Potenzial dieser Liegenschaft und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin.**

*Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% + 20% MWSt. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Ich weise ausdrücklich auf meine Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin. Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap