Erstbezug: Modernes Kleingartenhaus mit Garten, Terrasse & 2 Stellplätzen in Stockerau



Objektnummer: 7939/2300163387

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	72,00 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	20,00 €
Sonstige Kosten:	200,00 €

Infos zu Preis:

Superädifikat, Pachtkosten 200 € / Monat

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Urban







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

? 72 m² Wohnfläche, Erstbezug, eigener Garten und zwei Stellplätze – die ideale Alternative zur Eigentumswohnung

Kompaktes Wohnen im Kleingartenhaus mit eigenem Garten – ideal für Paare, kleine Familien oder als Wochenenddomizil.

Dieses neu errichtete Kleingartenhaus in Stockerau bietet die Möglichkeit, modernes Wohnen mit den Vorzügen eines eigenen Gartens zu verbinden. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Personen, die eine pflegeleichte Alternative zum klassischen Einfamilienhaus suchen. Mit rund **72 m² Wohnfläche** überzeugt das Haus durch eine funktionale Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Als Erstbezug bietet die Immobilie die Möglichkeit, sofort einzuziehen und das Haus nach den eigenen Vorstellungen einzurichten.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem rund **300 m² großen Pachtgrundstück**. Das darauf errichtete Gebäude wird als **Superädifikat** veräußert. Besonders positiv hervorzuheben ist, dass der bestehende Pachtvertrag vom zukünftigen Erwerber übernommen werden kann. Die derzeitige monatliche Pacht beträgt lediglich rund **€ 200,-** und bietet damit eine attraktive Grundlage für langfristig kalkulierbare Wohnkosten.

? **Ihre Highlights auf einen Blick**

? Erstbezug ? Modernes Kleingartenhaus

? 72 m² Wohnfläche ? 3 Zimmer

? sonnige Terrasse ? eigener Garten

? eigene Zufahrt ? zwei Stellplätze

? **300 m² Pachtgrund**

? Pachtvertrag Übernahme möglich ? bei dzt. **€ 200,- / Monat**

?? **Durchdachtes Wohnen auf kompakter Fläche**

Das Haus bietet eine funktionale Raumaufteilung, die den vorhandenen Wohnraum optimal nutzt. Die Wohnküche bildet den Mittelpunkt des Hauses und schafft einen angenehmen Treffpunkt für den Alltag. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bieten genügend Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen. Bereits das Vorzimmer überzeugt durch seine elegante Verfliesung und vermittelt einen gepflegten ersten Eindruck. Der Wohnbereich ist mit modernem Laminatboden ausgestattet, während die beiden Zimmer im Obergeschoss über attraktive Parkettböden verfügen und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt durch seine hochwertige Verfliesung und ergänzt das zeitgemäße Wohnkonzept der Immobilie.

? **Terrasse & Garten**

Die **westlich ausgerichtete und überdachte Terrasse** erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft zusätzlichen Raum für Erholung, gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Dank der geschützten Ausführung lässt sich der Außenbereich vom Frühjahr bis in den Herbst hinein komfortabel nutzen.

Der angrenzende Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Grillen oder für individuelle Gestaltungsideen und macht die Immobilie insbesondere während der wärmeren Monate besonders attraktiv. Die Kombination aus Terrasse, Garten und kompakter Grundstücksgröße schafft einen pflegeleichten Außenbereich mit hohem Freizeitwert.

? **Komfort im Alltag**

Eine eigene Zufahrt sowie zwei zur Liegenschaft gehörende Stellplätze sorgen für komfortables Parken direkt beim Haus und bieten einen zusätzlichen Mehrwert im täglichen Gebrauch. Zusätzlichen Stauraum bietet der unter dem Schrägdach gelegene Rohdachboden, der sich ideal zur Lagerung saisonaler Gegenstände und selten benötigter Utensilien eignet.

? **Lage & Infrastruktur**

? Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in kurzer Distanz erreichbar

? Apotheke fußläufig erreichbar

? Ärzte und medizinische Versorgung fußläufig erreichbar

? Kindergarten fußläufig erreichbar

? Schulen und Bildungseinrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar

? Bahnhof Stockerau in wenigen Fahrminuten erreichbar

? Busverbindungen im Stadtgebiet vorhanden

? rasche Anbindung an das überregionale Straßennetz

Stockerau befindet sich in den folgenden Entfernungen zu nachstehenden Orten:

? Wiener Stadtgrenze: ca. 15 km (ca. 15 Min.)

?? Korneuburg: ca. 10 km (ca. 10 Min.)

? Tulln an der Donau: ca. 20 km (ca. 20 Min.)

?? Wien Zentrum: ca. 30 km (ca. 30 Min.)

?? Flughafen Wien-Schwechat: ca. 45 km (ca. 35–40 Min.)

Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und der ausgezeichneten Anbindung an Wien macht Stockerau zu einem der gefragtesten Wohnorte im nördlichen Wiener Umland.

? **Kaufpreis: € 185.000,-**

?? **Die Liegenschaft wird als Superädifikat auf einem rund 300 m² großen Pachtgrundstück verkauft. Der bestehende Pachtvertrag kann vom Erwerber übernommen werden. Die aktuelle Pacht beträgt rund € 200,- monatlich.**

? **Gerne präsentieren wir Ihnen dieses moderne Kleingartenhaus persönlich und zeigen Ihnen bei einer Besichtigung die Vorzüge dieser kompakten und attraktiven Immobilie in 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
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