# ? Altbaucharme trifft Neubauqualität | 4 Zimmer | Garten & Terrasse | Stockerau

Wohnzimmer

**Objektnummer: 2464/109**

**Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2000 Stockerau |
| **Baujahr:** | 2014 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 103,18 m² |
| **Nutzfläche:** | 132,65 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 23,50 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,76 |
| **Kaufpreis:** | 389.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 433,16 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sabrina Schmidt**

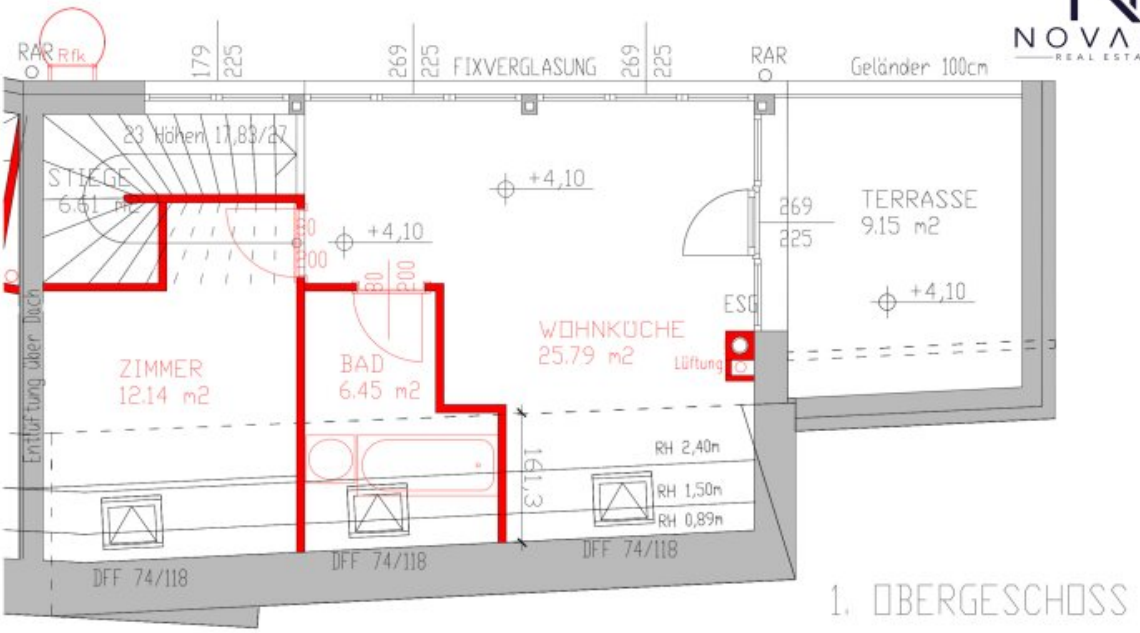
NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG
Neubaugasse 68 / Stiege 1 / Tür 6
1070 Wien

NOVARIA
REAL ESTATE

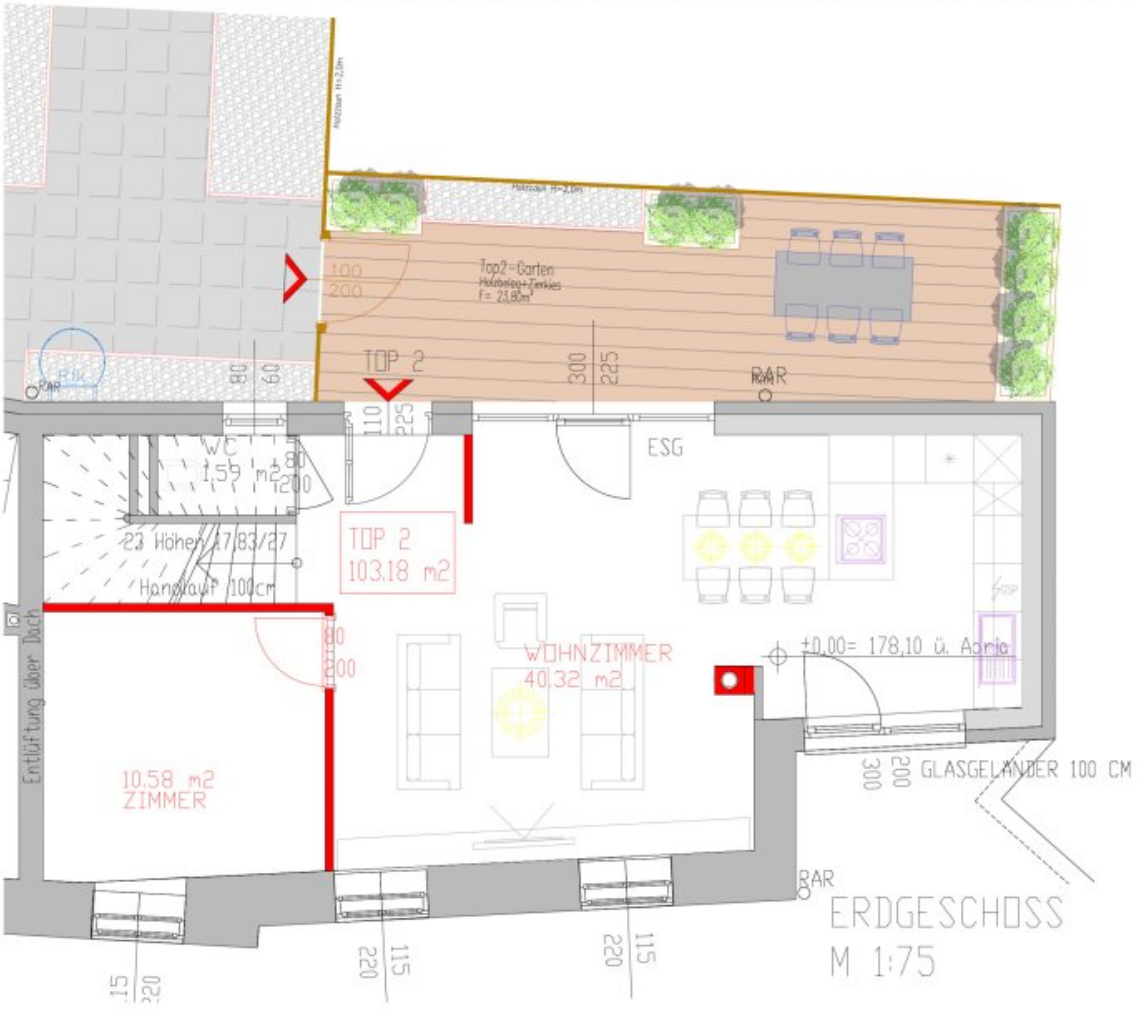
NOVARIA
Karin Vogel & Töchter
Wohlbefinden schenken.
GUTSCHEIN
FUSSPFLEGE
KOSMETIK
GUTSCHEIN

NOVARIA

REAL ESTATE




1. OBERGESCHOSS




ERDGESCHOSS
M 1:75

# Objektbeschreibung

**ca. 103 m² | 4 Zimmer | ca. 23,5 m² Eigengarten | ca. 9,15 m² Terrasse | sehr hohe Decken | zentral in Stockerau**

Zum Verkauf gelangt diese außergewöhnliche **4-Zimmer-Wohnung im Herzen von Stockerau**, die durch eine besondere Kombination aus **großzügigem Raumgefühl, sehr hohen Decken, privatem Garten und moderner Ausstattung** überzeugt.

Das Gebäude wurde **umfassend entkernt und modernisiert**. Dabei wurde der Charakter eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbunden. Das Objekt wird **offiziell als Neubau geführt**.

## ? Die Highlights

- ca. **103,18 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- **sehr hohe Decken**
- ca. **23,50 m² Eigengarten**
- ca. **9,15 m² Terrasse**
- umfassend **entkernter und modernisierter Altbau**
- offiziell als **Neubau geführt**
- **2025 zuletzt saniert**
- großzügiger Grundriss

- **Alleineigentum**
- Baujahr **2014**
- HWB **27 kWh/m²a – Klasse B**
- fGEE **0,76 – Klasse B**

Die **sehr hohen Decken** verleihen der Wohnung ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl und sorgen für eine helle und offene Atmosphäre.

Mit vier gut nutzbaren Zimmern bietet die Wohnung viel Platz für **Familie, Homeoffice, Gäste oder individuelle Wohnkonzepte**.

Das Besondere: Der ursprüngliche Charakter des Gebäudes wurde durch die **umfassende Entkernung und Modernisierung** mit einem modernen Wohnstandard kombiniert.

## ? Eigengarten & Terrasse

Ein echtes Highlight ist der **private Eigengarten mit ca. 23,50 m²**.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine **ca. 9,15 m² große Terrasse**.

Damit steht ein attraktiver privater Außenbereich zur Verfügung – ideal zum Frühstücken, Entspannen, für Pflanzen oder gemütliche Abende mit Freunden und Familie.

Die Wohnung befindet sich **zentral in Stockerau rund um den Kirchenplatz**.

Durch die zentrale Lage sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens **bequem zu Fuß erreichbar**. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Cafés, Schulen, Kindergärten, Apotheken und weitere Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer bzw. näherer Umgebung.

Auch der **historische Stadtkern von Stockerau** und die umliegenden Freizeitmöglichkeiten

sind schnell erreichbar.

Stockerau verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung nach Wien und in die umliegenden Gemeinden.

Der **Bahnhof Stockerau** bietet regelmäßige Zugverbindungen, unter anderem Richtung **Wien, Korneuburg und Hollabrunn**.

Mit dem Auto besteht zudem eine sehr gute Anbindung über die **A22 Donauufer Autobahn**.

Damit eignet sich die Wohnung ideal für alle, die **ruhiger und großzügiger wohnen möchten, gleichzeitig aber eine gute Verbindung nach Wien benötigen**.

## ? Kaufpreis

### € 389.000,-

**Betriebskosten: ca. € 433,16 monatlich**

### Energiekennzahlen

**HWB: 27 kWh/m²a – Klasse B**

**fGEE: 0,76 – Klasse B**

## ? FAZIT

**Altbaucharme, sehr hohe Decken, moderner Wohnstandard und eigener Garten – mitten im Zentrum von Stockerau.**

Diese außergewöhnliche **4-Zimmer-Wohnung mit über 103 m² Wohnfläche** bietet eine seltene Kombination aus **Großzügigkeit, privatem Außenbereich und zentraler Lage**.

**Ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen mit kurzen Wegen verbinden möchten.**

**Besichtigungen gerne nach Vereinbarung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap