4-Zimmer Wohnung mit Wohlfühlfaktor im Zentrum von Stockerau



Objektnummer: 2439/73

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,78 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 76,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 1,16
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	341,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien

T +43 664 3500662







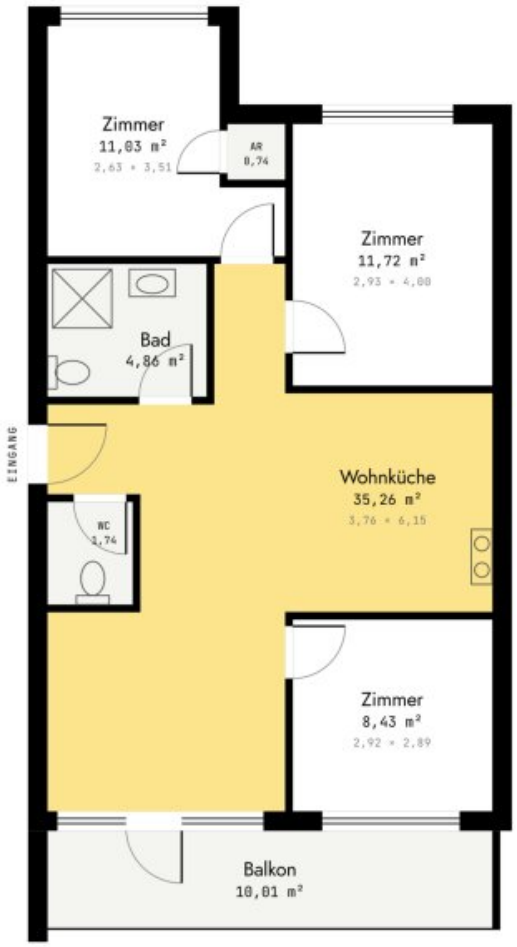

SAMSUNG








KI-generiertes Bild



GRUNDRISS · TOP 7

Stockerau.

73,78 m²

Wohnfläche · zzgl. 10,01 m² Balkon

3 Zimmer · Wohnküche · Bad · WC

Wohnküche	35,26 m²
Zimmer 1	11,03 m²
Zimmer 2	11,72 m²
Zimmer 3	8,43 m²
Bad	4,86 m²
WC	1,74 m²
Abstellraum	0,74 m²
Wohnfläche gesamt	**73,78 m²**
Balkon	10,01 m²

Flächen in m², Raummaße in m. Plan nicht maßstabsgetreu, Änderungen vorbehalten. Möblierung nicht dargestellt.

Objektbeschreibung

Lage & Infrastruktur – Mitten in Stockerau, bestens angebunden

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von **2000 Stockerau**, einer der beliebtesten Städte im südlichen Weinviertel.

Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Kombination aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zur Hauptstadt Wien.

Stockerau bietet eine hohe Lebensqualität und überzeugt durch ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Nahversorgung & Bildung

Durch die zentrale Lage stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Auch Familien profitieren von der gut ausgebauten Infrastruktur. Stockerau verfügt über mehrere Kindergärten, Volksschulen sowie weiterführende Schulen, darunter Mittelschulen und ein Gymnasium.

Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken und das Landesklinikum Stockerau gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

Verkehrsanbindung – Ideal für Pendler

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die gute Verkehrsanbindung.

Der Bahnhof Stockerau bietet regelmäßige Schnellbahn- und Regionalzugverbindungen in Richtung Wien sowie in weitere Teile Niederösterreichs.

Insbesondere die **S-Bahn-Linien S3 und S4** ermöglichen eine komfortable Verbindung in Richtung Wien. Ergänzend stehen Regionalzüge und regionale Busverbindungen zur Verfügung.

Auch mit dem Auto ist Stockerau hervorragend erreichbar.

Über die **Donauuferautobahn A22** gelangen Sie bequem nach Wien. Die Schnellstraßen S3 und S5 ermöglichen zudem eine gute Anbindung in Richtung Hollabrunn, Krems und Tulln.

Damit eignet sich die Wohnung hervorragend für Berufspendler, die die Vorteile einer zentralen Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit Wiens verbinden möchten.

Freizeit & Erholung

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur bietet Stockerau zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die nahe gelegene Stockerauer Au lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Sportanlagen, Vereine, Gastronomiebetriebe und kulturelle Einrichtungen sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

So genießen Sie die Vorteile des Stadtlebens, ohne auf Erholung im Grünen verzichten zu müssen.

Fazit – Vier Zimmer, moderne Ausstattung und eine zentrale Lage

Diese Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus effizienter Raumaufteilung, zeitgemäßer Ausstattung und hervorragender Infrastruktur.

Knapp 74 m² Wohnfläche, drei Schlafzimmer, eine offene Wohnküche, ein rund 10 m² großer Balkon sowie eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Kamin schaffen ein komfortables Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Lage im ersten Liftstock und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln runden das attraktive Gesamtpaket ab.

Ob Familie, Paar oder Homeoffice – hier finden Sie Platz für Ihre Wohnideen, mitten im Herzen von Stockerau!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

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