** NEU ** Attraktives Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und wunderschönem Garten in Stockerau – Ideal für Anleger und Eigennutzer!



Objektnummer: 5535

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	213,60 m²
Gesamtfläche:	575,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Garten:	435,00 m²
Keller:	17,13 m²
Heizwärmebedarf:	D 124,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,42
Kaufpreis:	779.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.354,78 €
Betriebskosten:	165,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B


KI - STAGING
LANDAA


LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING




LANDAA

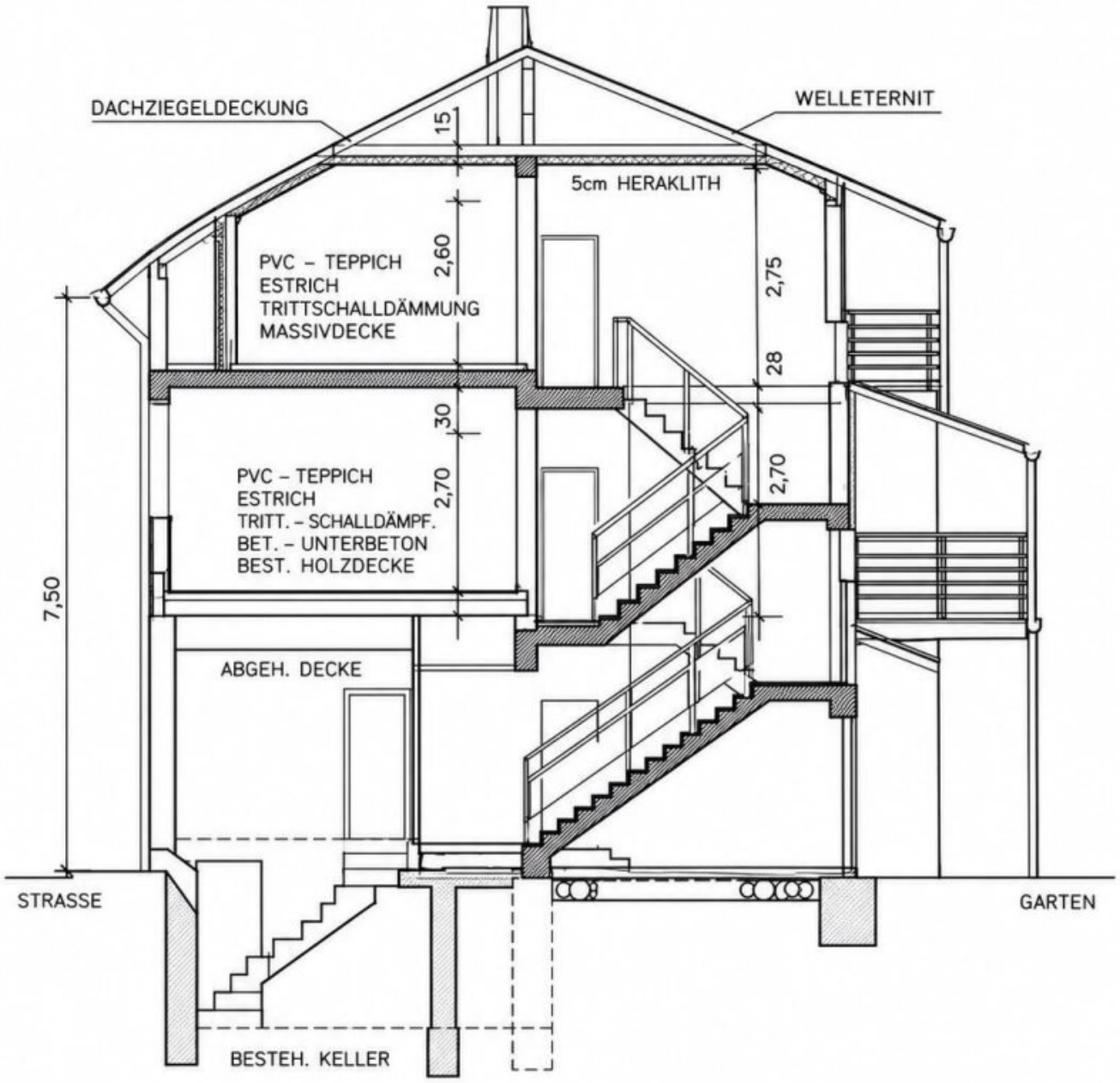

LANDAA


LANDAA

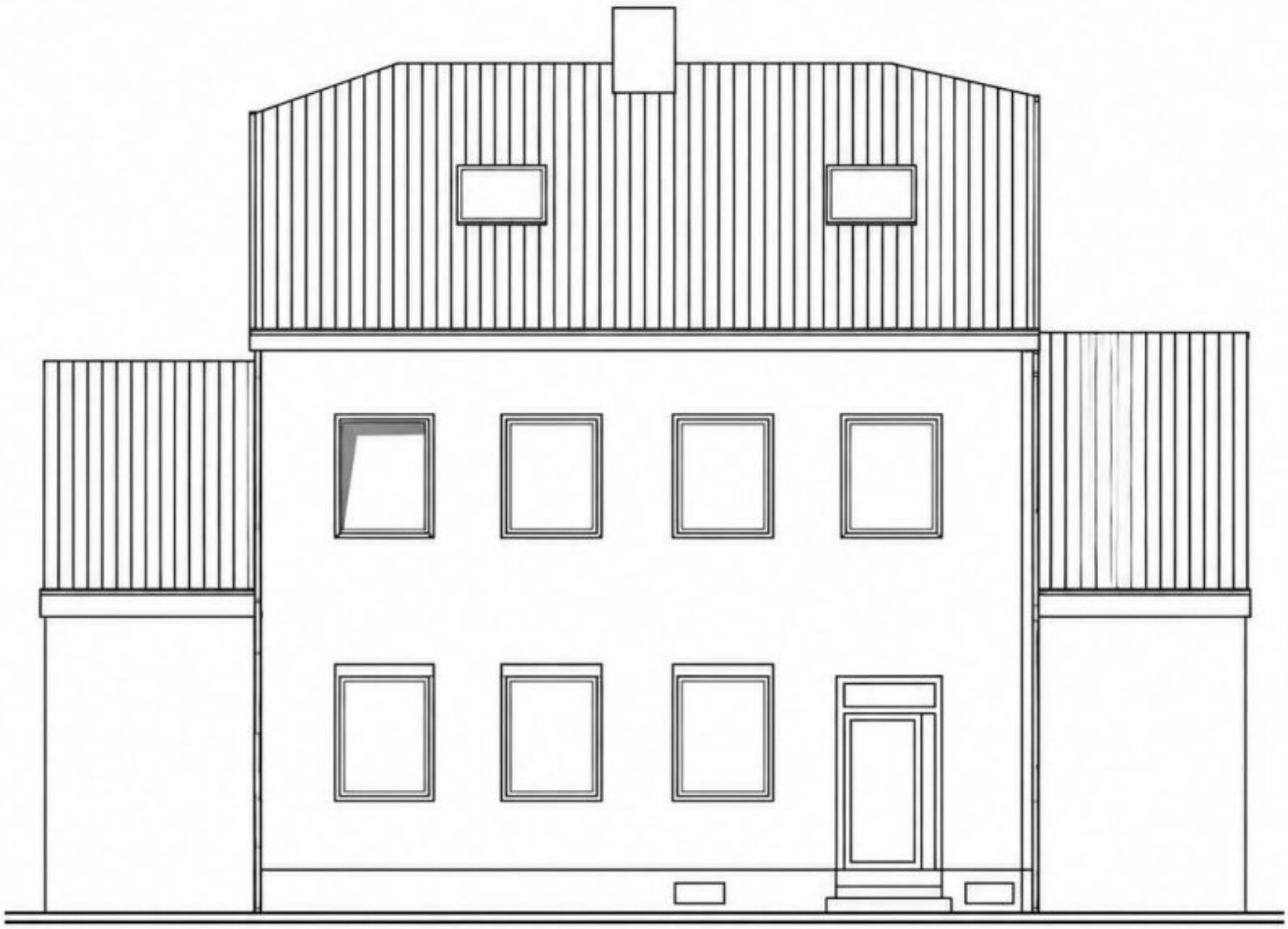

LANDAA


LANDAA

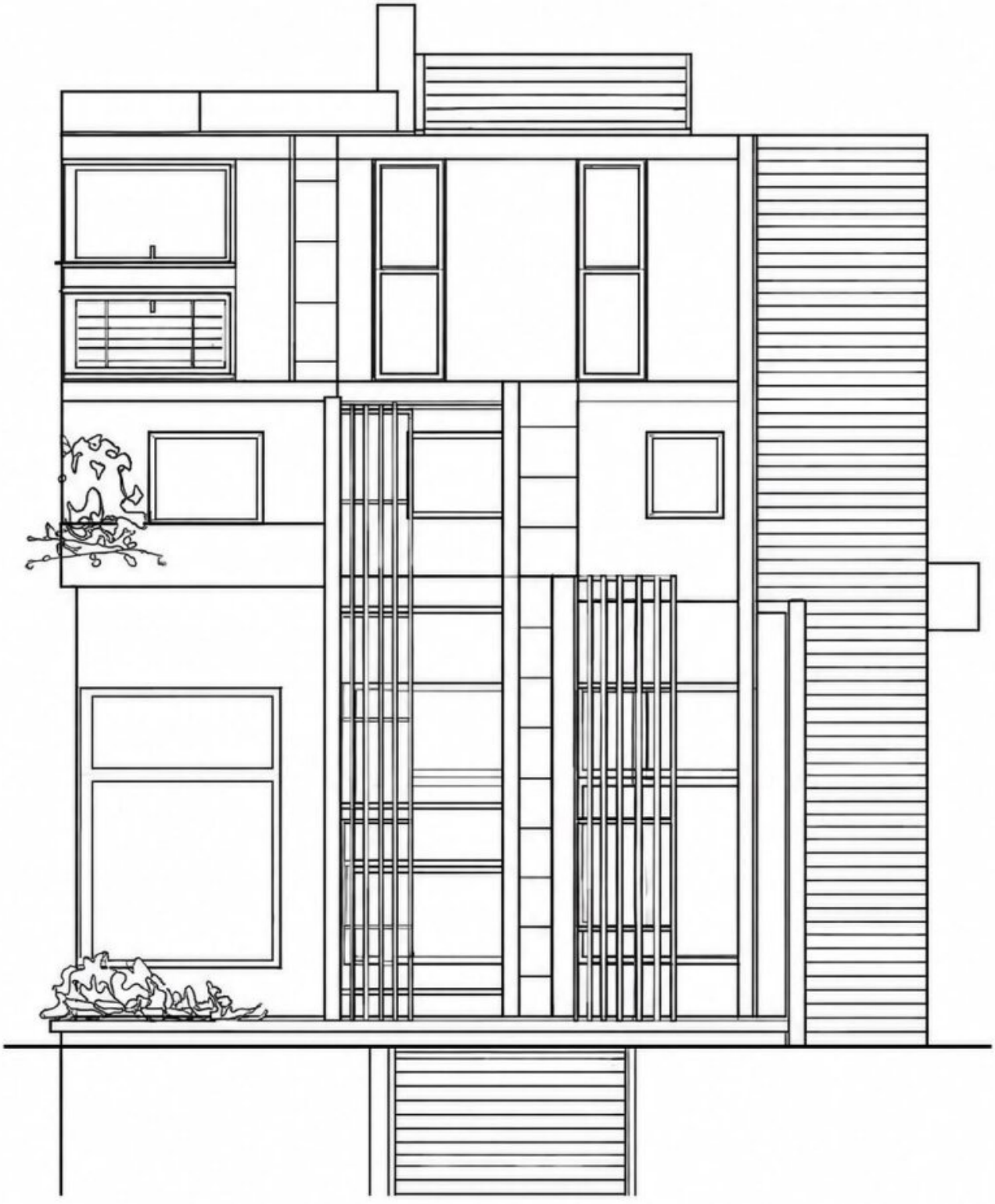
SCHNITT



LANDAA

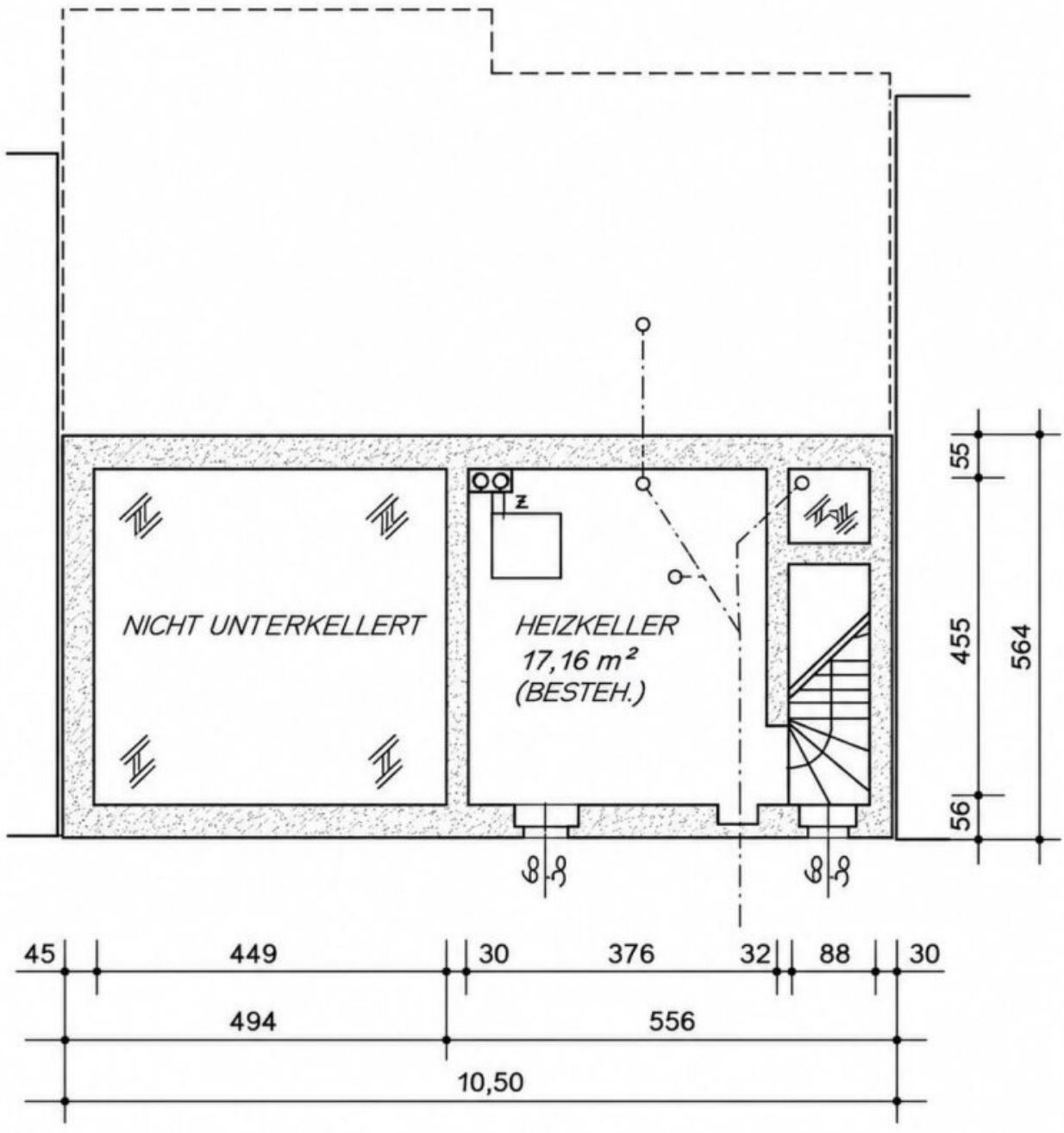


LANDAA



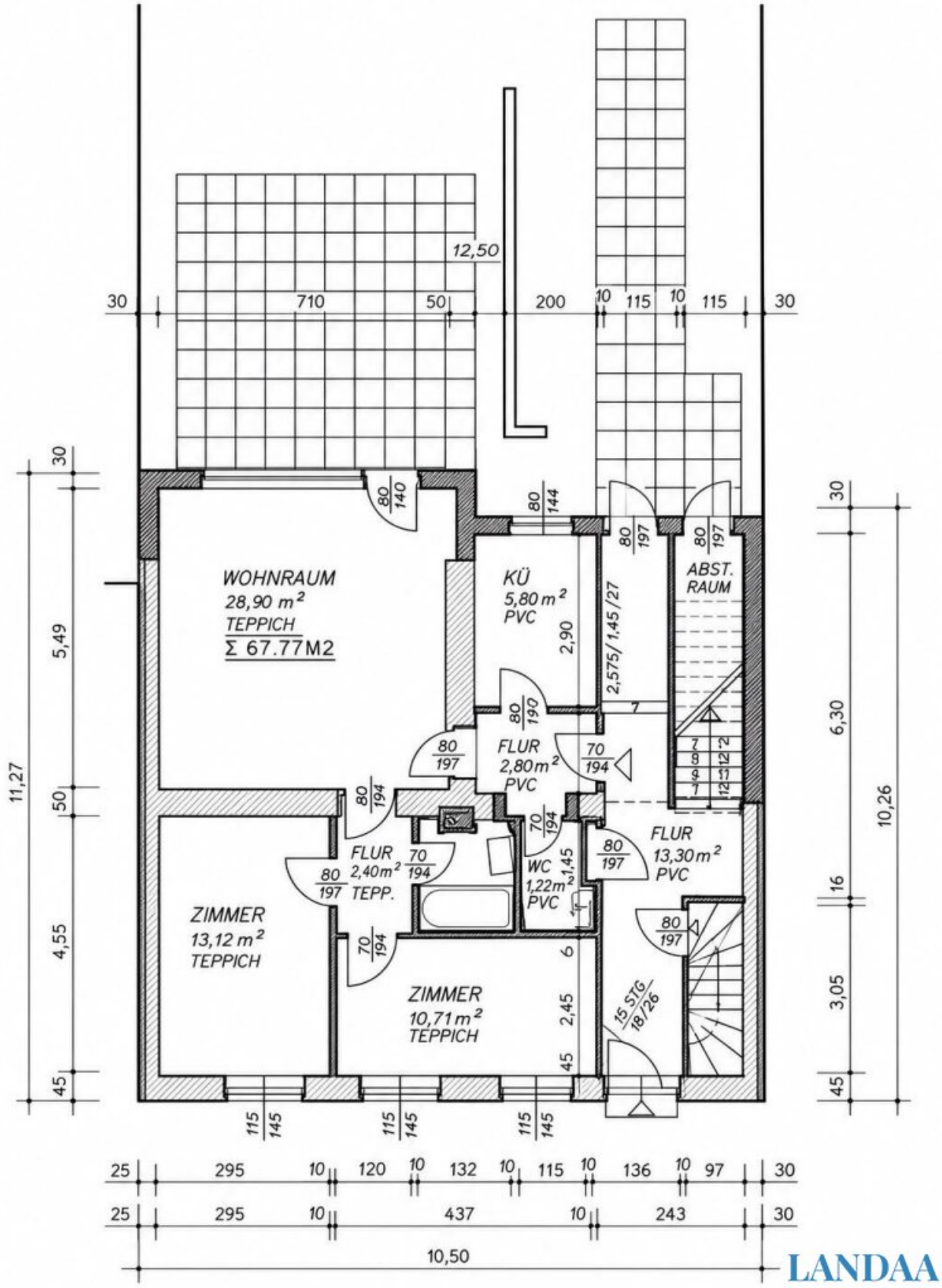
LANDAA

KELLER



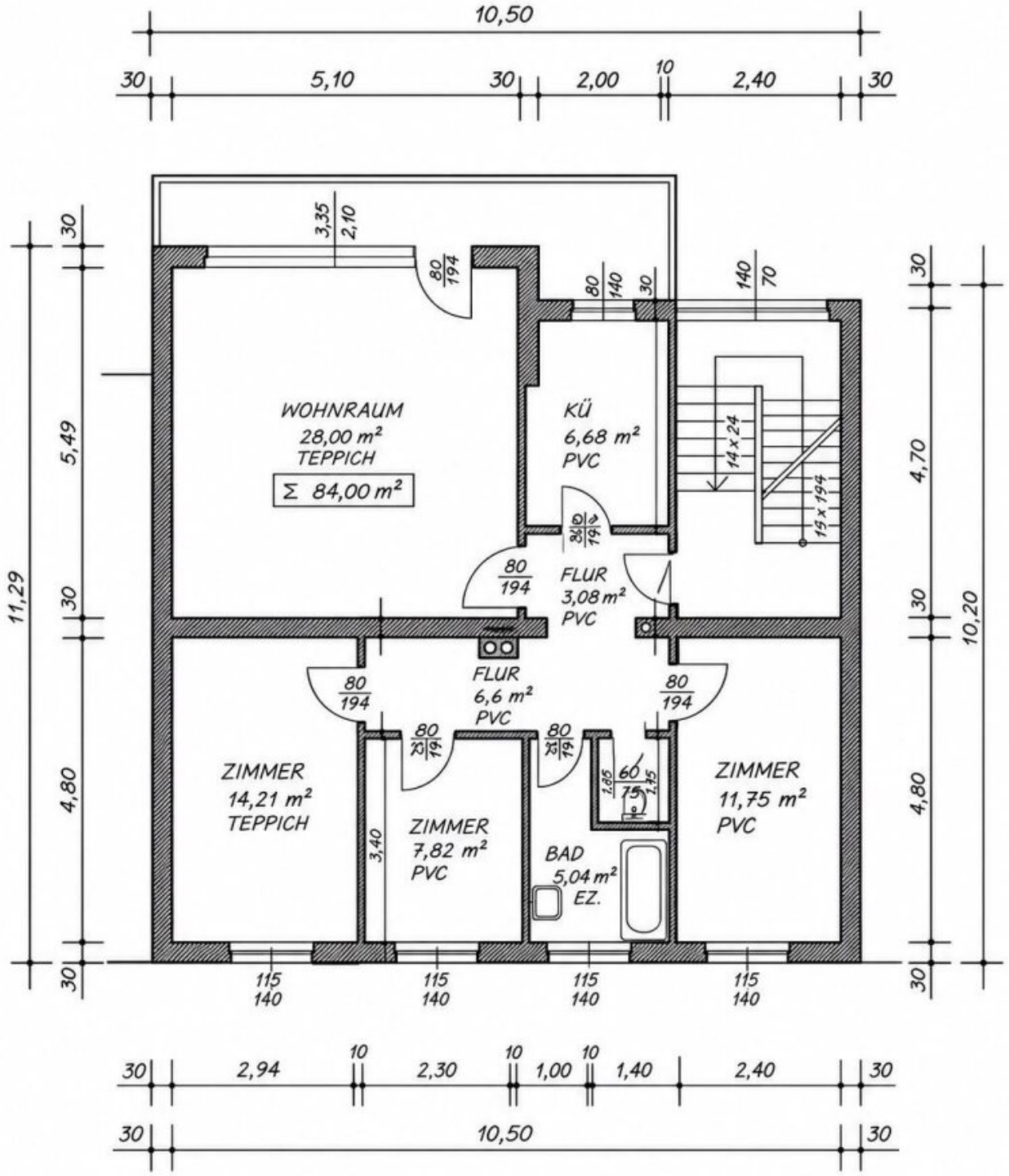
LANDAA

ERDGESCHOSS



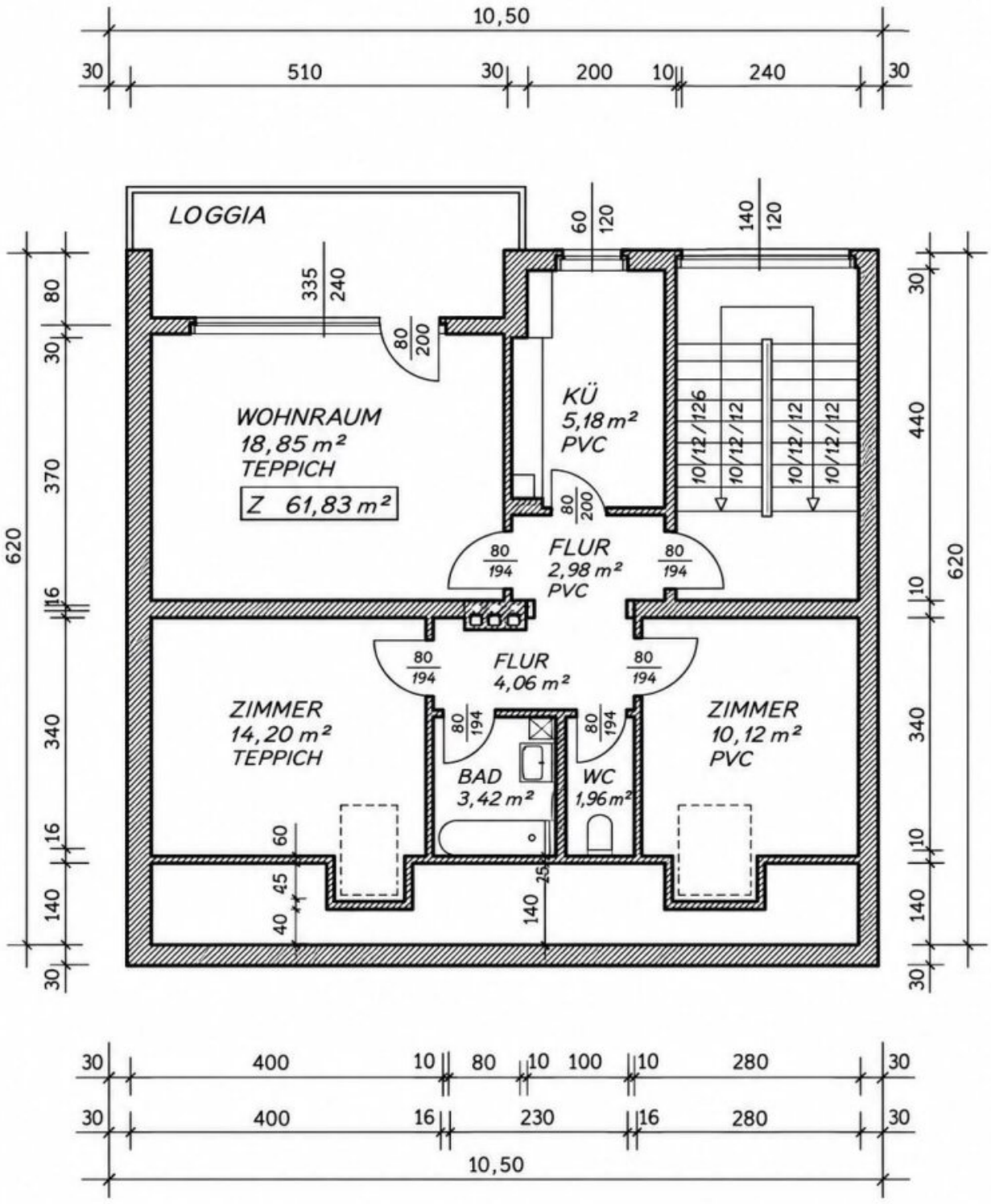
LANDAA

1.OG.


10,50
30
5,10
30
2,00
10
2,40
30
3,35
2,10
80
194
80
140
30
140
70
WOHNRAUM
28,00 m²
TEPPICH
Σ 84,00 m²
KÜ
6,68 m²
PVC
14 x 24
15 x 194
80
194
FLUR
3,08 m²
PVC
FLUR
6,6 m²
PVC
ZIMMER
14,21 m²
TEPPICH
ZIMMER
7,82 m²
PVC
3,40
BAD
5,04 m²
EZ.
1,85
60
75
1,15
ZIMMER
11,75 m²
PVC
11,29
5,49
4,80
4,70
10,20
115
140
2,94
10
2,30
1,00
1,40
2,40

LANDAA

DACHGESCHOSS



LANDAA

Objektbeschreibung

In einer angenehmen Wohnlage von Stockerau, in der Nikolaus-Heid-Straße 55, präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus als besonders interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, Familien und Eigennutzer.

Das im Jahr 1981 errichtete Wohnhaus verfügt über drei eigenständige Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 213,60 m², verteilt auf das Erdgeschoss, das erste Obergeschoss sowie das Dachgeschoss.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne, rund **435 m² große Garten,** der mit seiner großzügigen Grünfläche und dem gepflegten Baumbestand eine wahre Wohlfühloase bietet. Hier finden sowohl Familien mit Kindern als auch Gartenliebhaber ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen.

Die Immobilie befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren durch den derzeitigen Eigentümer teilweise saniert und laufend instand gehalten. Unter anderem wurden die Fassade und das Stiegenhaus erneuert sowie weitere Verbesserungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Die Wohnungen überzeugen durch ihre **gut durchdachten Grundrisse**, angenehmen Raumgrößen und **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**. Zur Ausstattung zählen unter anderem Einbauküchen, gepflegte Fliesen- und Laminatböden beziehungsweise weitere vorhandene Bodenbeläge, Kunststofffenster sowie **attraktive Außenflächen wie Balkone, eine Loggia und eine Terrasse.**

Die **Beheizung** des Hauses erfolgt **elektrisch.**

Ein wesentlicher Vorteil dieser Liegenschaft ist, dass sämtliche drei Wohnungen bestandsfrei übergeben werden. Somit stehen dem zukünftigen Eigentümer zahlreiche Möglichkeiten offen – von der vollständigen Vermietung über die Eigennutzung bis hin zu einer Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Die drei Wohneinheiten im Überblick

Wohnung 1 – Erdgeschoss | ca. 67,77 m²

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnbereich und zwei weiteren Zimmern.

Der helle Wohnraum mit ca. 28,90 m² bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Vorraum- und Flächenbereiche.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Garten und zum Terrassenbereich, wodurch sich ein angenehmes Wohngefühl mit Bezug ins Grüne ergibt.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder Mieter, die Wert auf großzügige Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Wohnung 2 – 1. Obergeschoss | ca. 84,00 m²

Die größte der drei Wohnungen befindet sich im ersten Obergeschoss und überzeugt mit einer besonders familienfreundlichen Raumaufteilung.

Der großzügige Wohnbereich mit ca. 28 m² bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die Wohnung verfügt außerdem über drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Eine separate Einbauküche, ein Badezimmer sowie mehrere Flur- und Nebenflächen ergänzen das Raumangebot.

Der vorhandene Außenbereich bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt dazu ein, die warmen Monate im Freien zu genießen.

Mit ihren ca. 84 m² Wohnfläche eignet sich diese Wohnung besonders für Familien mit Kindern, Paare mit zusätzlichem Platzbedarf oder für die langfristige Vermietung.

Wohnung 3 – Dachgeschoss | ca. 61,83 m²

Die charmante Dachgeschosswohnung besticht durch ihre gemütliche Wohnatmosphäre und einen funktionalen Grundriss.

Der Wohnbereich mit ca. 18,85 m² bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Zwei weitere Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Zur weiteren Ausstattung zählen eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC und praktische Flurbereiche.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen einlädt.

Durch ihre angenehme Größe und gut nutzbare Raumaufteilung eignet sich diese Wohnung hervorragend für Singles, Paare oder als attraktive Mietwohnung.

Garten und Außenbereiche – eine grüne Oase mitten in Stockerau

Der wunderschöne Garten mit ca. 435 m² zählt zweifellos zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie.

Die weitläufige, gepflegte Grünfläche, der schöne Baumbestand und die sonnigen Bereiche schaffen eine einladende Atmosphäre mit viel Platz für Freizeit, Erholung und geselliges Beisammensein.

Ob gemütliche Grillabende, spielende Kinder, ein eigener Gemüsegarten oder einfach entspannte Stunden im Grünen – hier lassen sich zahlreiche Wohnträume verwirklichen.

Der Garten stellt nicht nur für Eigennutzer einen erheblichen Mehrwert dar, sondern trägt auch wesentlich zur Attraktivität der Immobilie bei einer zukünftigen Vermietung bei.

Attraktive Investitionsmöglichkeit mit Renditepotenzial

Diese Liegenschaft bietet besonders für Kapitalanleger eine interessante Gelegenheit, in ein Mehrfamilienhaus mit drei separat nutzbaren Wohneinheiten zu investieren.

Dank der unterschiedlichen Wohnungsgrößen können verschiedene Mieterzielgruppen angesprochen werden – von Singles und Paaren bis hin zu Familien.

Bei entsprechender Vermietung und abhängig vom tatsächlichen Kaufpreis sowie den erzielbaren Mieteinnahmen erscheint eine **Bruttorendite** im Bereich von etwa **4 bis 6 %** als mögliches Investitionsziel. Diese Angabe stellt keine garantierte Rendite dar und ist anhand einer konkreten Miet- und Kostenkalkulation zu überprüfen.

Ein besonderer Vorteil ist die vollständige Leerübergabe des Hauses. Dadurch kann der neue Eigentümer die Mietverhältnisse von Beginn an selbst gestalten und eine individuelle Vermietungsstrategie entwickeln.

Auch für größere Familien oder mehrere Generationen unter einem Dach ist das Haus bestens geeignet. Die getrennten Wohneinheiten ermöglichen gemeinsames Wohnen bei gleichzeitig ausreichend Privatsphäre.

Fazit – eine Immobilie mit vielseitigen Möglichkeiten

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Stockerau vereint großzügiges Wohnen, attraktive Außenflächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach.

Die drei gut geschnittenen Wohnungen, der wunderschöne Garten, die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie die bestandsfreie Übergabe machen diese Liegenschaft zu

einer interessanten Gelegenheit für unterschiedliche Käufergruppen.

Ob als langfristige Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder großzügiges Eigenheim mit zusätzlichen Mieteinnahmen – diese Immobilie bietet eine ausgezeichnete Grundlage, um individuelle Wohn- und Investmentvorstellungen zu verwirklichen.

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser vielseitigen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap