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



Wohnzimmer

Objektnummer: 2464/142

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


























Karin Vogel & Töchter
FUSSPFLEGE
KOSMETIK

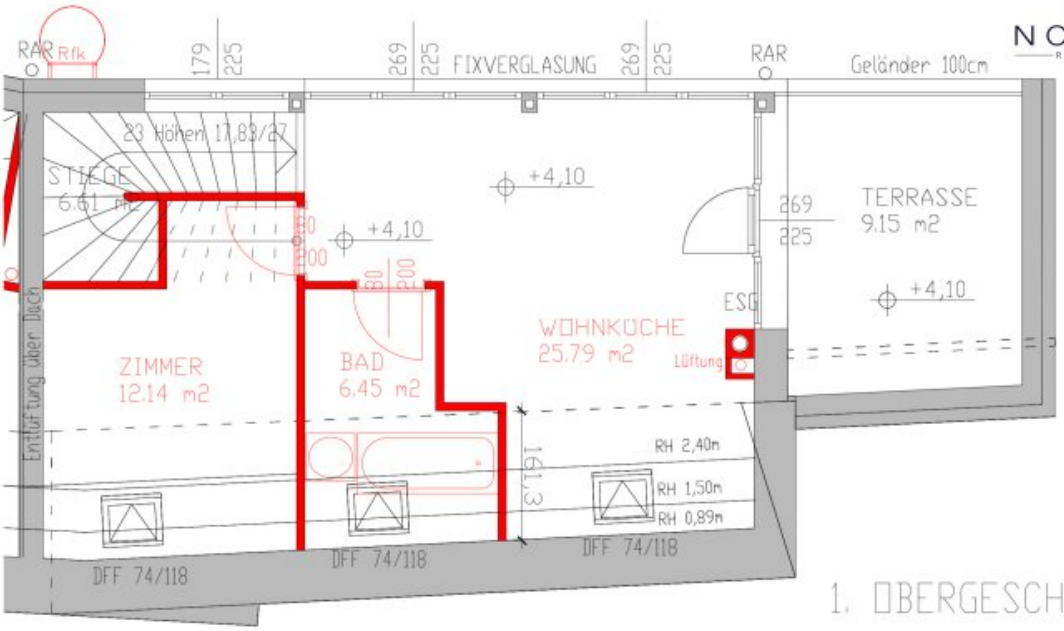




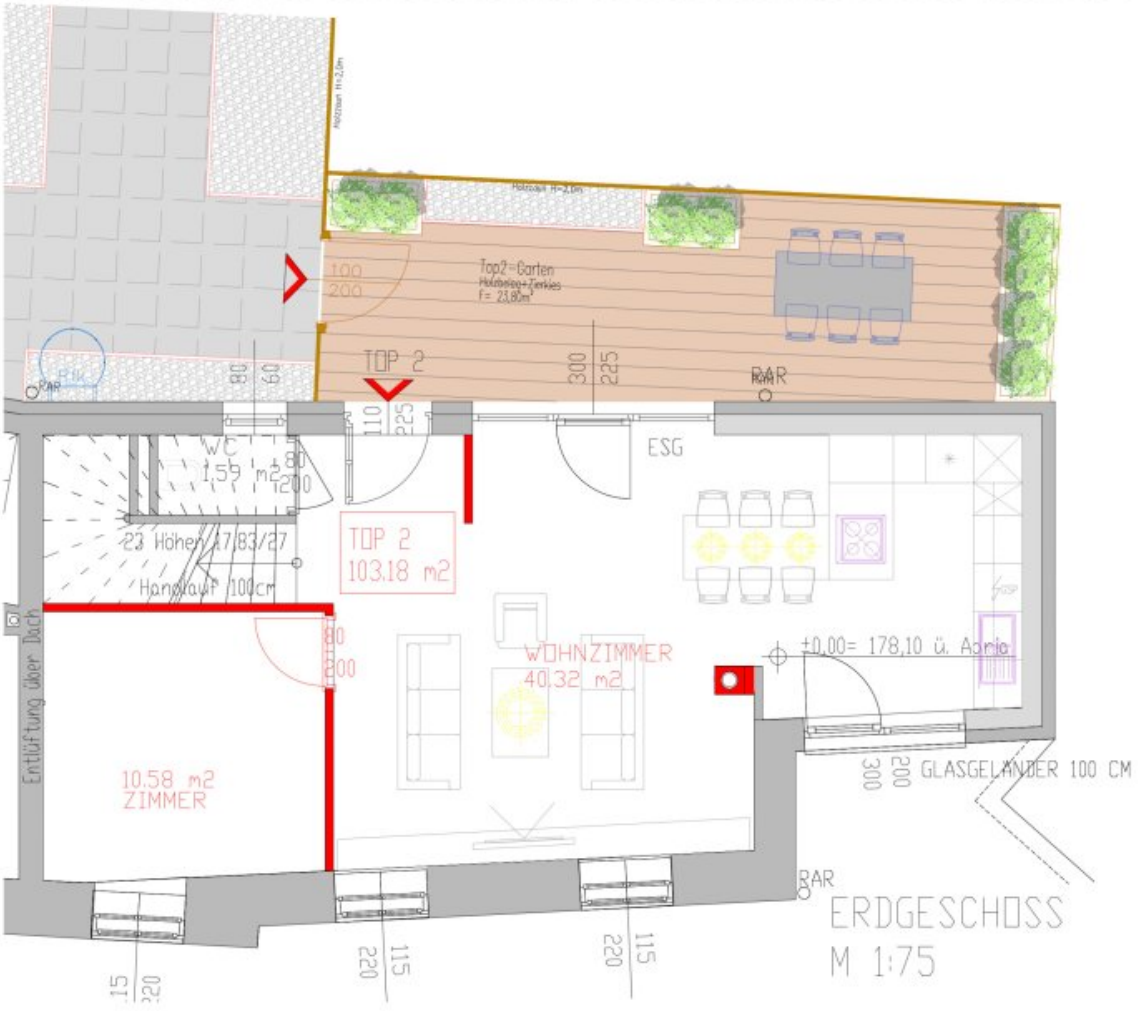


NOVARIA

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