Vier Zimmer und zugeordnete Hof-Freifläche: Altbauwohnung mit Gestaltungsspielraum



Objektnummer: 7398/202605201

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1910
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	121,05 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 190,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	345.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 676 844 403 202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







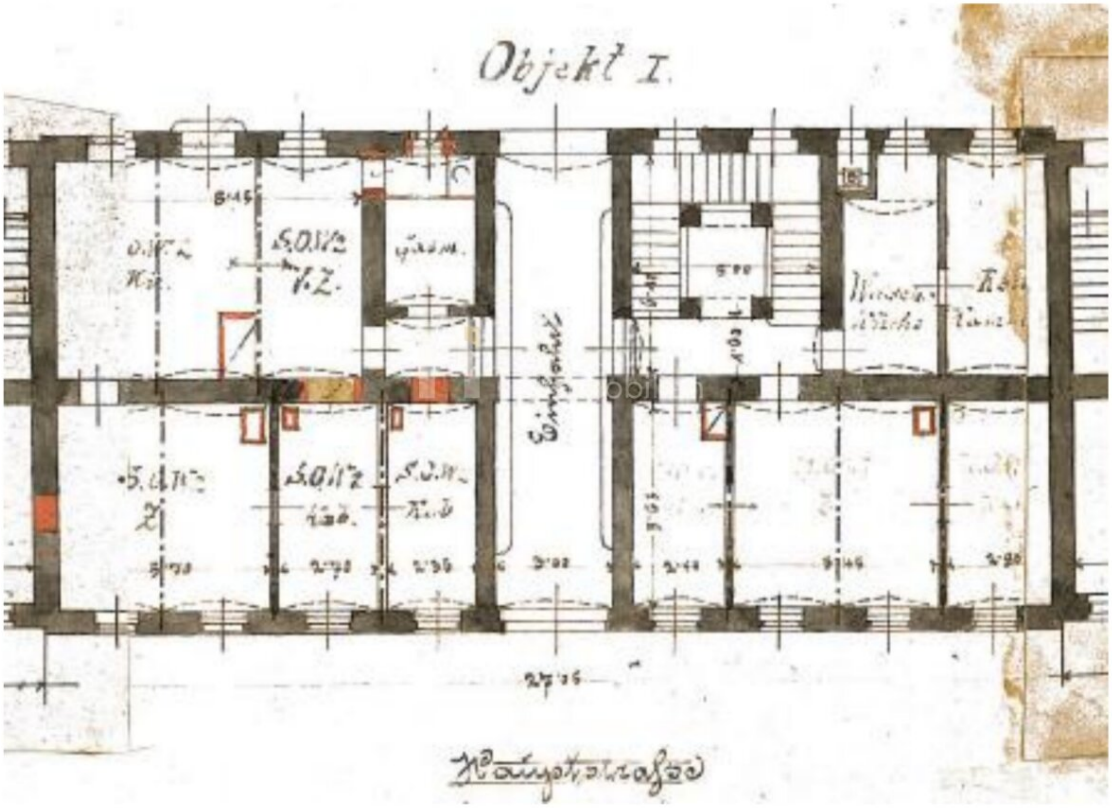






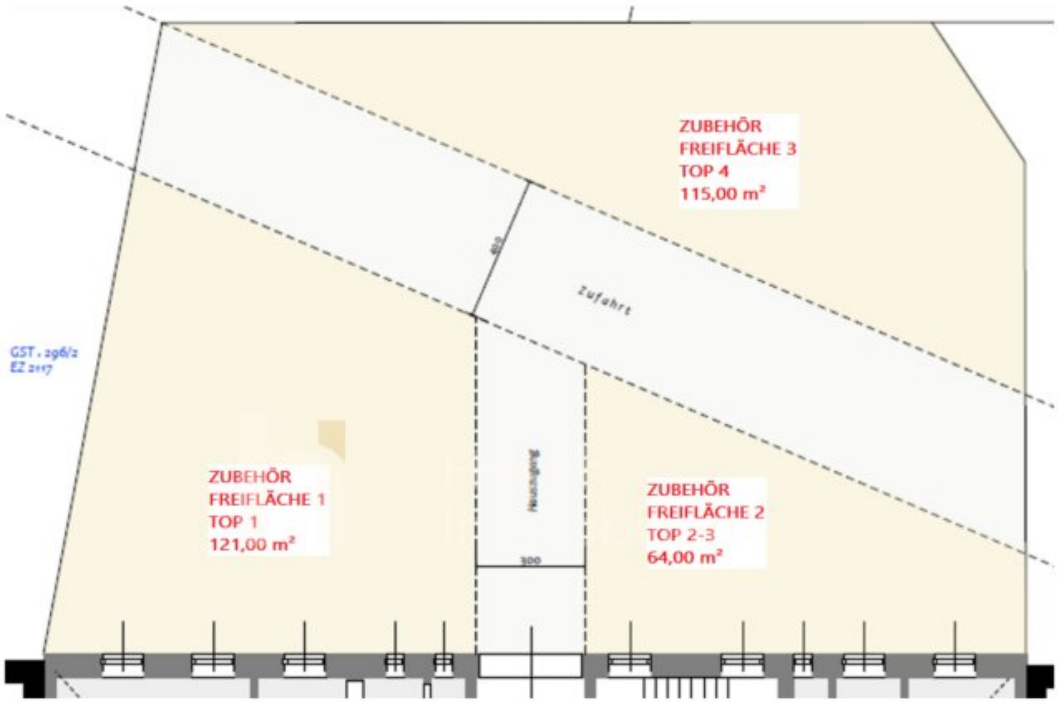
Historischer Gesamtgrundriss - Planstand unbekannt. Keine aktuelle Top-Abgrenzung.

Erdgeschoß



AUFTEILUNGSPLAN FREIFLÄCHEN

2000 Stockerau, Hauptstraße 39
EZ: 2118 Kat. Gem.: 11142 Stockerau



ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

ALTBAU MIT PERSPEKTIVE IM ZENTRUM VON STOCKERAU

Eine gegliederte Fassade, der traditionelle Hauseingang und ein überschaubares Gebäude mit Erdgeschoss und erstem Stock: In der **Hauptstraße 39 in 2000 Stockerau** stehen vier Wohnungen und eine Geschäftseinheit zum Einzelverkauf. Das um **1910 errichtete Wohn- und Geschäftshaus** verbindet den Charakter eines gewachsenen Stadthauses mit unterschiedlichen Flächen und Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnungen reichen von **64,35 m² bis 121,05 m² Wohnfläche**. Ergänzt wird das Angebot durch ein **92,83 m² großes Geschäftslokal** im Erdgeschoss. Drei der fünf Einheiten verfügen über eine gesondert zugeordnete Freifläche im Hof. Damit bietet das Haus sowohl kompaktere Grundrisse als auch großzügige Wohnungen und eine eigenständige Geschäftsfläche.

WOHNEN UND GESTALTEN

Die angebotenen Bestandsflächen sind **laut Verkaufsliste vom 25.09.2026 leerstehend und unsaniert**. Ihr Reiz liegt in der vorhandenen Raumstruktur und der Möglichkeit, Oberflächen und Ausstattung nach den eigenen Vorstellungen zu erneuern. Die größeren Wohnungen bieten mehrere getrennte Zimmer und eigene Küchenbereiche; bei den kompakteren Einheiten ergänzen eine Wohnküche beziehungsweise eine Kochgelegenheit das Raumangebot. Die konkrete Aufteilung und die zugehörigen Flächen sind beim jeweiligen Einzelangebot beschrieben. Für die Einheiten Top 2–3 und Top 4 liegen historische Mietunterlagen vor; der aktuelle Bestands- und Übergabestand ist beim jeweiligen Einzelangebot beschrieben und vor Vertragsabschluss zu klären.

Der unsanierte Zustand ist bei der Planung zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Arbeiten an den Allgemeinbereichen des Hauses ersetzen keine individuelle Sanierung der Wohnungen oder des Geschäftslokals.

DAS ANGEBOT AUF EINEN BLICK

- Vier Wohnungen im Erdgeschoss und ersten Stock mit 64,35 m² bis 121,05 m² Wohnfläche
- Eine Geschäftseinheit im Erdgeschoss mit 92,83 m² Innenfläche
- Einzelverkauf der fünf Bestandsangebote

- Laut Verkaufsliste vom 25.09.2026 leerstehende, unsanierte Einheiten mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten

- Zugeordnete Hof-Freiflächen bei drei Einheiten

- Altbau um 1910 mit gegliederter Straßenfassade

FREIFLÄCHEN IM HOF

Die Freiflächen liegen im Erdgeschoss des Hofbereichs und sind einzelnen Einheiten zugeordnet. Diese Zuordnung ist von der Geschosslage der jeweiligen Wohnung zu unterscheiden: Auch zur Wohnung im ersten Stock gehört eine Fläche im Hof auf Erdgeschossniveau. Die einzelnen Außenflächen und ihre Zuordnung werden in den jeweiligen Angeboten gesondert dargestellt.

DOKUMENTIERTER GEBÄUDEZUSTAND

Das Gebäudezustandsgutachten mit Stichtag **03.02.2024** dokumentierte geringe augenscheinliche Feuchtigkeit an den Kelleraußenwänden, teilweise Beschädigungen und Risse an Wänden und Decken der Allgemeinbereiche sowie teils stark abgenutzte Stufen. Die Gangfenster wurden mit Zustand 4 (schadhaft), Wände und Decken mit Zustand 3–4 beurteilt. Ein aktueller Nachweis über die Behebung dieser Befunde liegt nicht vor.

GEPLANTE AUFWERTUNG DER ALLGEMEINTEILE

Laut Maßnahmenliste vom **14.10.2026** sind für die Allgemeinbereiche folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zweifaches Ausmalen der Allgemeinflächen

- Sanierung des Eingangstors

- Ein neues Lichtkonzept mit Wechsel von Schaltern und Elektrokomponenten

Diese Maßnahmen sind **geplant**. Die angebotenen Einheiten werden weiterhin im unsanierten Zustand beschrieben.

LAGE

Die Hauptstraße prägt das gewachsene Zentrum von Stockerau mit Wohn- und Geschäftshäusern, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Das Umfeld verbindet städtischen Alltag mit dem Charakter einer eigenständigen niederösterreichischen Stadt. Die Stockerauer Au ergänzt das Stadtgebiet um einen weitläufigen Erholungsraum.

Stockerau ist über das Bahnnetz und die A22 regional angebunden.

DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG – TOP 1

Mit **121,05 m² Wohnfläche** und vier Zimmern bietet diese Erdgeschosswohnung eine großzügige Grundlage für die eigene Wohnplanung. Zwei der Zimmer messen jeweils rund 31 m², zwei weitere jeweils rund 14 m². Die separate Küche ergänzt das Raumangebot, ohne Wohn- und Kochbereich auf eine gemeinsame Fläche zu reduzieren.

Die Wohnung ist **laut Verkaufsliste vom 25.09.2026 leerstehend und unsaniert**. Gerade die vorhandene Größe eröffnet die Möglichkeit, Räume nach den persönlichen Anforderungen an Wohnen, Arbeiten und Rückzug zu gestalten. Die künftige Ausstattung und die Sanierung der Oberflächen sind entsprechend einzuplanen.

RÄUMLICHKEITEN

- Vier Zimmer mit 30,90 m², 14,45 m², 14,28 m² und 31,55 m²
- Separate Küche mit 15,10 m²
- Vorraum mit 3,88 m²
- Bad/WC mit 8,44 m²
- Zusätzliches WC mit 2,45 m²

ZUGEORDNETE FREIFLÄCHE

Zur Wohnung gehört eine **121,00 m² große Hof-Freifläche im Erdgeschoss**. Sie ist im Aufteilungsplan als Freifläche 1 der Wohnung zugeordnet. Das Angebot wird damit um eine zugeordnete Hof-Freifläche ergänzt.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Der Verkauf erfolgt im **unsanierten Zustand**. Die individuelle Erneuerung der Einheit ist bei der Kaufentscheidung einzuplanen. Die im Projekt beschriebenen Maßnahmen betreffen die Allgemeinbereiche des Hauses.

ENERGIEKENNZAHLEN

HWB 190,7 kWh/m²a, Klasse E; fGEE 2,56, Klasse E. Energieausweis vom 05.02.2024, gültig bis 04.02.2034.

KAUFPREIS

EUR 345.000,–

INFORMATION UND BESICHTIGUNG

Für weitere Informationen und die Abstimmung einer Besichtigung steht Ihnen **Ari Abramov, B.A.** gerne unter **+43 676 844 403 202** oder a.abramov@hoesch-immobilien.at zur Verfügung.