# Koffer packen und - einziehen!



**Objektnummer: 14111**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2000 Stockerau |
| **Baujahr:** | 1998 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 50,41 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 57,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,09 |
| **Kaufpreis:** | 205.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 201,00 € |
| **Heizkosten:** | 60,00 € |
| **Sonstige Kosten:** | 37,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Frano Kaurinovic**

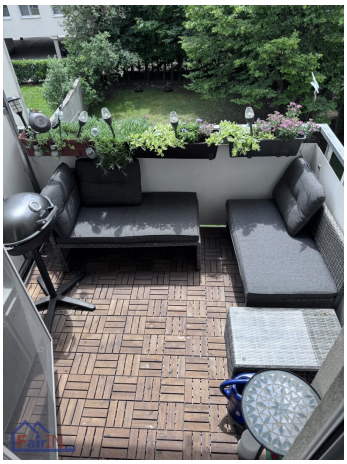
FAIRIN OG
Schwenkgasse 31
1120 Wien

T +43 1 95 27 513
H +43 660 816 40 52
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







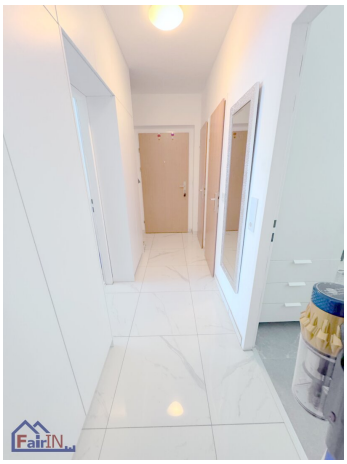




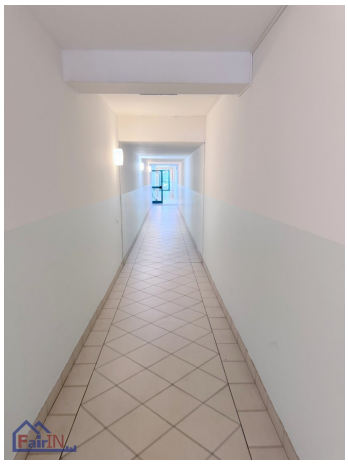



12:49













# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stockerau, Niederösterreich! Diese charmante Wohnung im ersten Stock bietet auf 50,41 m² Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen. Mit zwei gut geschnittenen Zimmern eignet sich diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden an der frischen Luft genießen können – sei es zum Frühstück am Morgen oder zum Ausklang des Tages bei einem Glas Wein. Zusätzlich steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, die Ihr Fahrzeug sicher und geschützt unterbringt und Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart.

Beim Betreten der Wohnung überzeugt der durchdachte Grundriss: Vom Vorzimmer aus gelangen Sie links in einen praktischen Abstellraum, das separate WC sowie das modern eingerichtete Badezimmer. Auf der rechten Seite befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer.

Am Ende des Vorzimmers erreichen Sie das Herzstück der Wohnung – die großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche, die ausreichend Platz für einen gemütlichen Ess- und Wohnbereich bietet. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den ruhigen Balkon (ca. 3 m²), der zusätzlich vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Sowohl Busverbindungen als auch der nahegelegene Bahnhof bringen Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte und zu Ihrem Arbeitsplatz. Auch der Autobahnanschluss ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was Ihre Mobilität zusätzlich erhöht.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen, die den Alltag erleichtern und komfortabel gestalten. Arzt, Apotheke, Kindergarten und Schule sind fußläufig erreichbar – ideal für Familien mit Kindern. Für die täglichen Einkäufe warten Supermarkt und Bäckerei ganz in der Nähe auf Sie, sodass Sie Ihre Besorgungen schnell und unkompliziert erledigen können.

Diese Wohnung verbindet praktisches Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung – ein perfekter Ort, um sich niederzulassen und wohlzufühlen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie in Stockerau und starten Sie in ein neues Kapitel voller Lebensqualität!

*Ausstattung*

- Neubau aus dem Jahr 2000

- Ca. 50,41 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer zentral begehbar
- Moderne Einbauküche
- Badezimmer und separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Neuwertiger Zustand
- Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Garage inklusive

*Lage*

Die Wohnung liegt in einer grünen und ruhigen Umgebung in Stockerau, Niederösterreich. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Busverbindungen, Autobahnanschluss sowie der Bahnhof sind schnell erreichbar und gewährleisten eine optimale Mobilität.

In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei – ideal für Familien und alle, die Wert auf kurze Wege legen.

*Besichtigung*

Für einen Besichtigungstermin bitten wir um vorherige Terminvereinbarung per Telefon oder E-Mail.

*Kaufnebenkosten*

- 3,5 % Grunderwerbsteuer

- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 3,0 % Maklerhonorar + 20 % MwSt.
- ?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Bitte beachten Sie, dass wir Ihnen gemäß der Verbraucherrechte-Richtlinie (2011/83/EU) und des Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (VRUG) erst nach Ihrer ausdrücklichen Zustimmung detaillierte Unterlagen und Besichtigungsmöglichkeiten zusenden können. Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie von uns eine E-Mail mit weiteren Objektinformationen und der Provisionsvereinbarung, die vor der Besichtigung bestätigt werden muss. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

*Kontakt*

**FairIN OG**

1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon: +43 1 952 75 13

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers und des Verkäufers

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Universität <9.000m

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

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap