

Platz trifft Potenzial – Wohnhaus mit Innenhof und Doppelgarage



Terrasse

Objektnummer: 960/71848

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1850
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	277,10 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 306,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	470.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

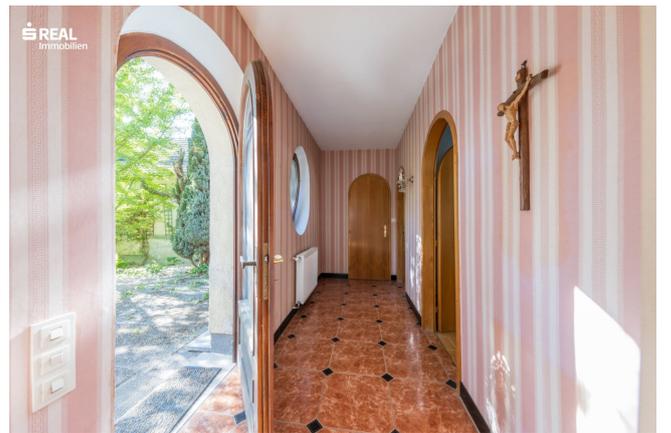


Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335
H +43 664 8347649













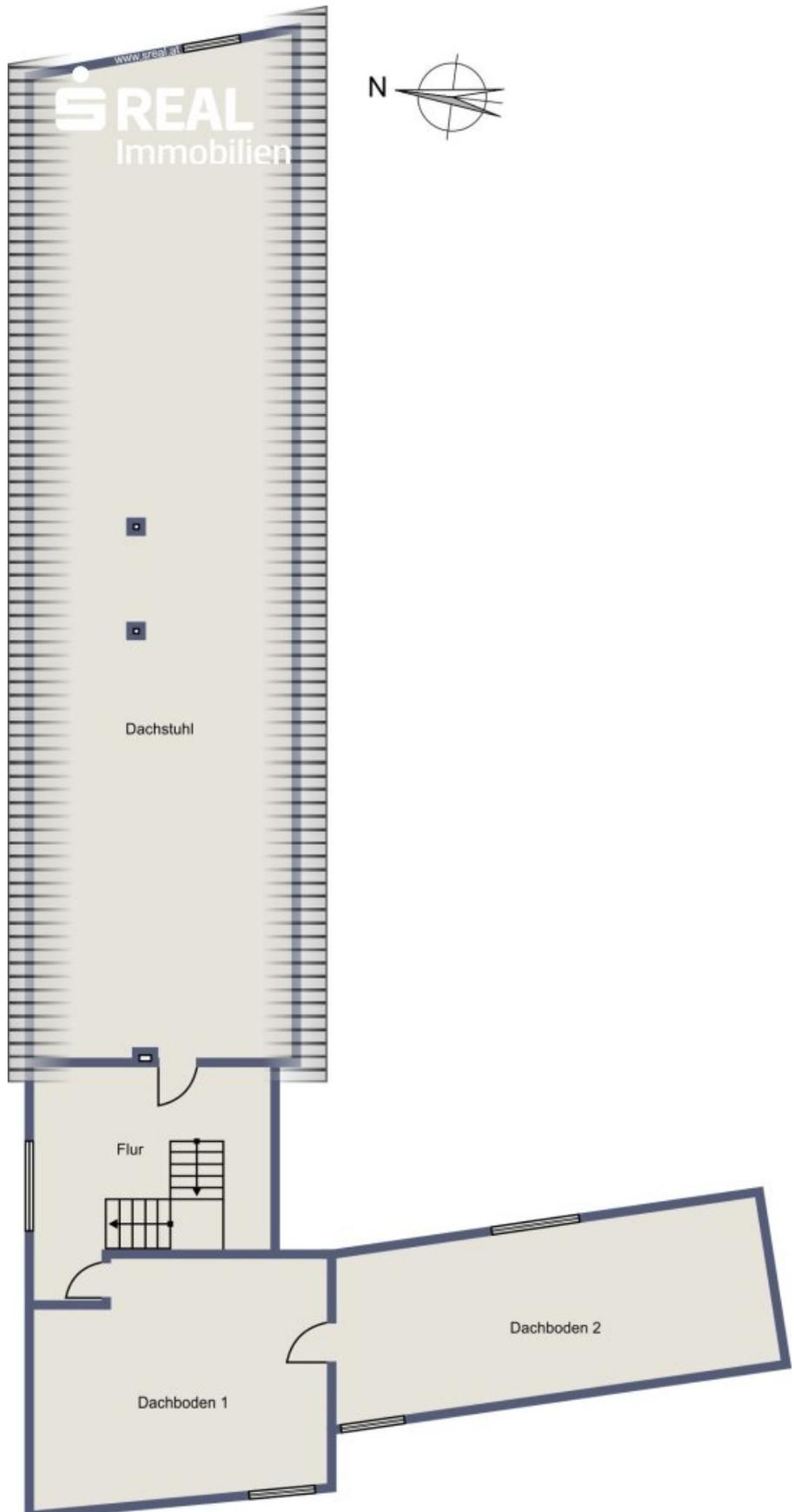




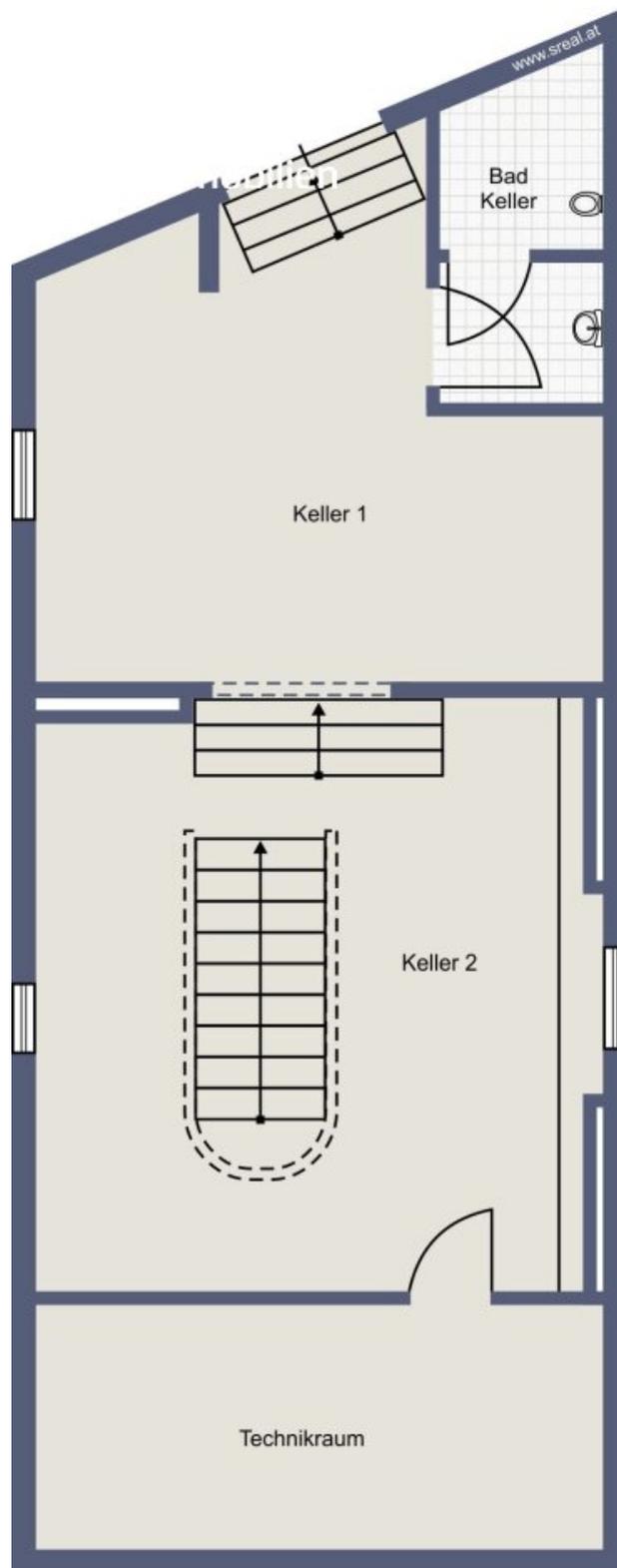




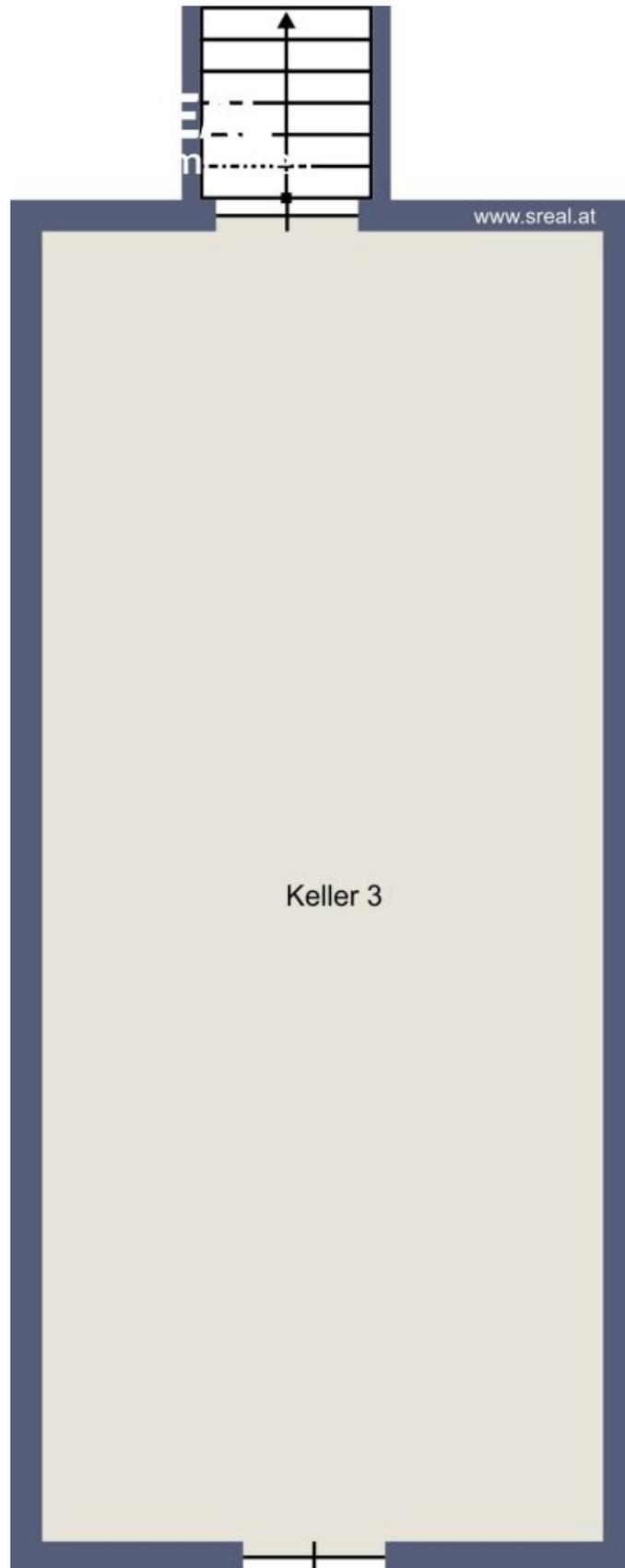
Skizze Erdgeschoss



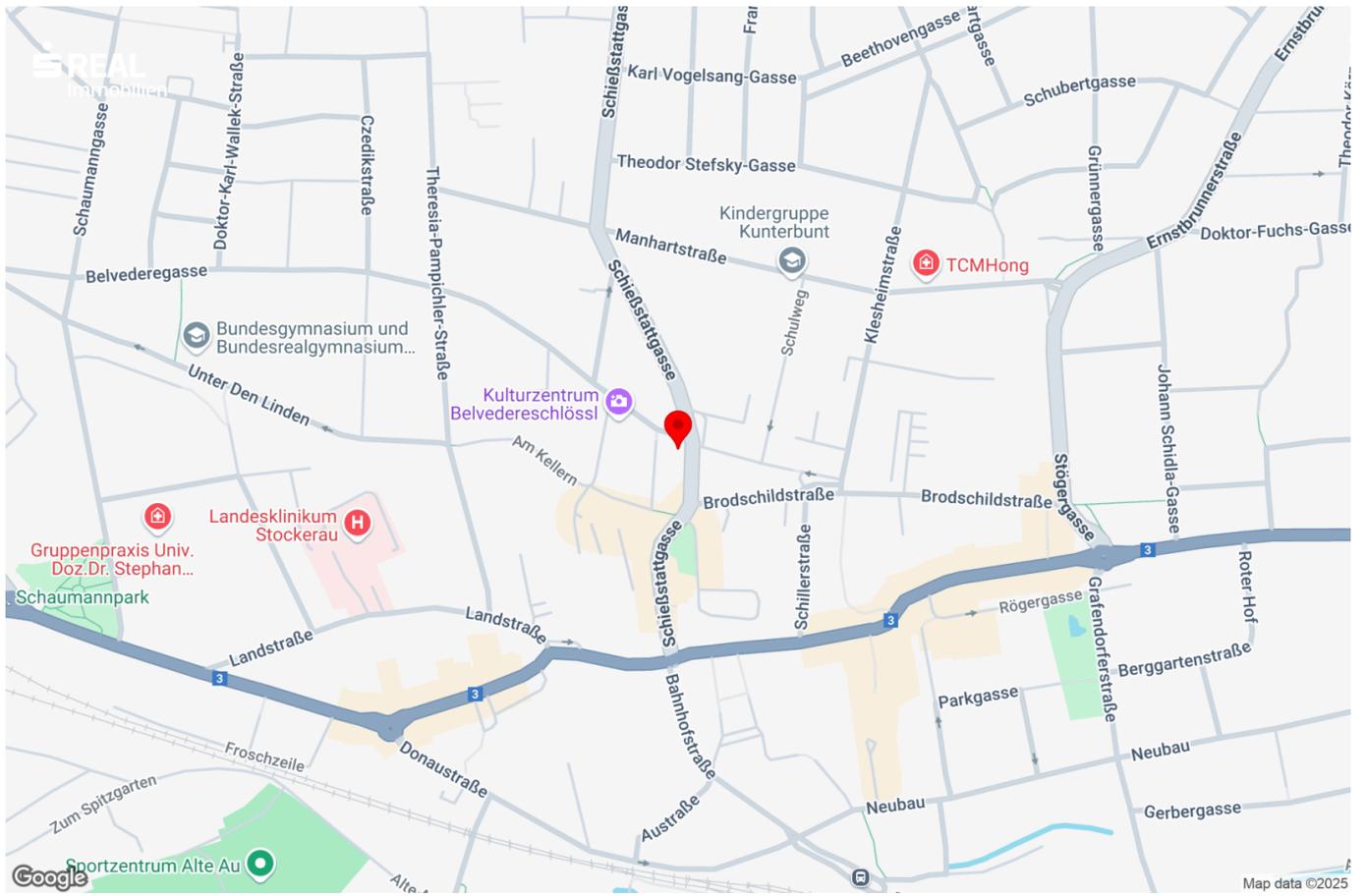
Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



Skizze Kellerröhre



Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus im Herzen von Stockerau – Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Dieses großzügige Einfamilienhaus im Zentrum von Stockerau vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. **277 m² Wohnfläche** und einem **Eigengrundstück von rund 492 m²** bietet die Immobilie reichlich Raum für Familienleben, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das um **1850 errichtete Haus** wurde laufend instand gehalten und erweitert. Mit etwas Renovierungsaufwand kann es von seinen neuen Eigentümern in neuem Glanz erstrahlen – ein wahres Juwel mit viel Potenzial.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- großzügiger, einladender Eingangsbereich
- praktischer Abstellraum
- helles Wohnzimmer mit Blick in den begrünten Innenhof
- voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- acht vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- zwei Tageslichtbäder mit Dusche, Badewanne und Waschtisch
- separate Toilette
- **separat begehbare ehemaliges Geschäftslokal/Büro** mit zwei Räumen und eigenem WC – perfekt für berufliche Nutzung oder Praxisräume

Raumaufteilung Dachgeschoss:

- zentraler Flur
- Dachboden mit reichlich Stauraum

Ausstattung & Highlights:

- Fliesen in Küche und Nassräumen, hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- **uneinsehbarer, begrünter Innenhof** mit großzügiger Terrasse – Ihre private Ruheoase
- **großer Gewölbekeller mit historischen Kellerröhren** – ideal für Events, Weinlagerung oder kreative Nutzung
- **straßenseitiges Geschäftslokal** – hervorragende Sichtbarkeit und perfekte Voraussetzungen für Wohnen & Arbeiten
- Beheizung über **Fernwärme**, zusätzlich zwei Kamine sowie Elektroheizung mit

Nachtspeicher

- **großzügige Doppelgarage** rundet das Angebot ab

Dieses Haus vereint **historisches Flair, zentrale Lage und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** – eine seltene Gelegenheit für alle, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.

Lage und Infrastruktur:

Die Lage in Stockerau ist besonders familienfreundlich. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Arzt, Apotheke und Krankenhaus für alle medizinischen Belange sowie Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei für den täglichen Bedarf. Das nahegelegene Belvedereschlössel verleiht der Umgebung zudem ein kulturelles und historisches Flair und lädt zu Spaziergängen und Veranstaltungen ein. Hier sind Sie nie weit von wichtigen Einrichtungen entfernt und können das Leben in vollen Zügen genießen. Erleben Sie die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und idyllischer Lage.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3115328?accessKey=68ef>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap