

## **gepflegtes 6 Zimmer-Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage**



Ansicht 1

**Objektnummer: 960/73052**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	449,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 142,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)

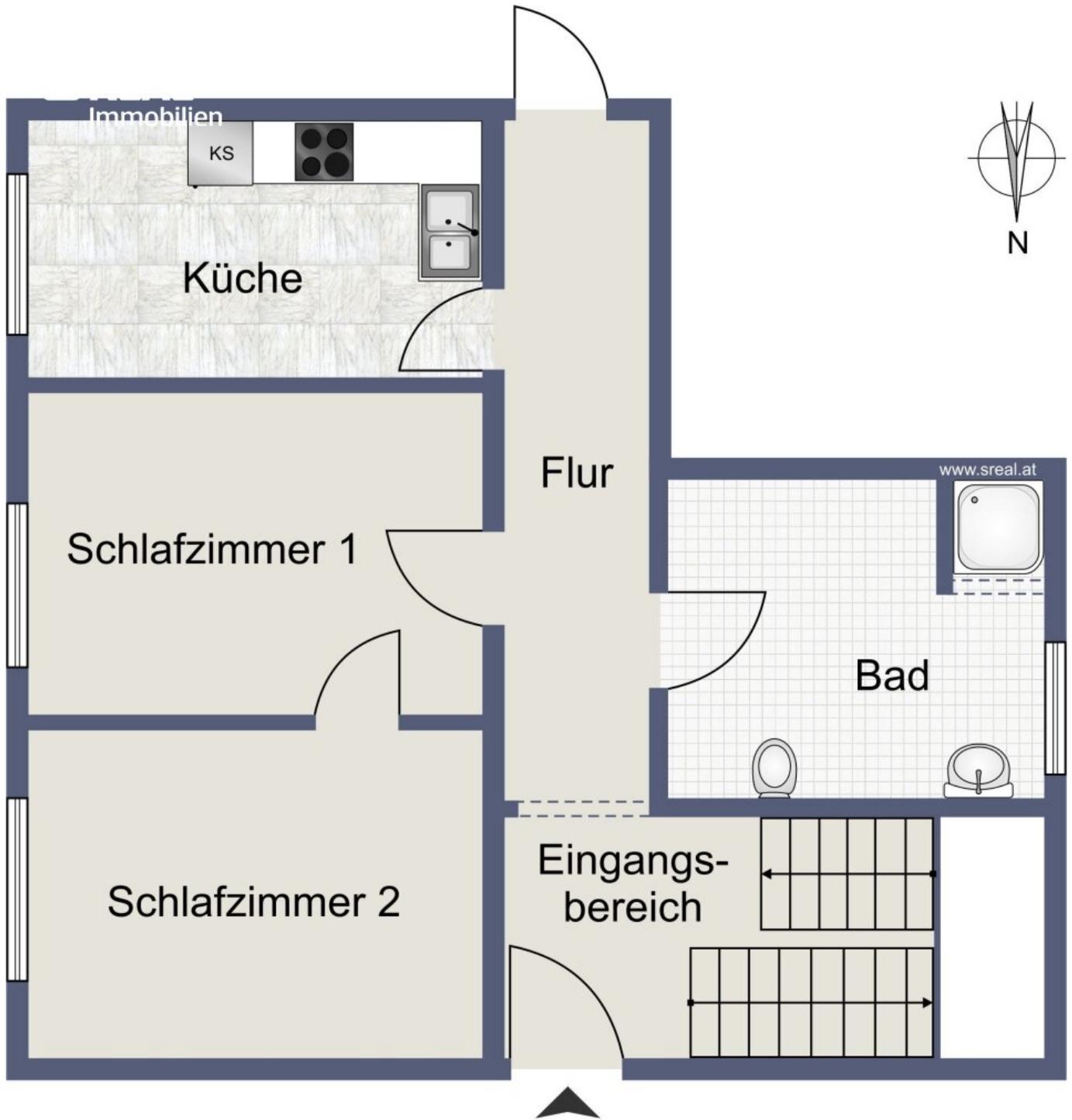




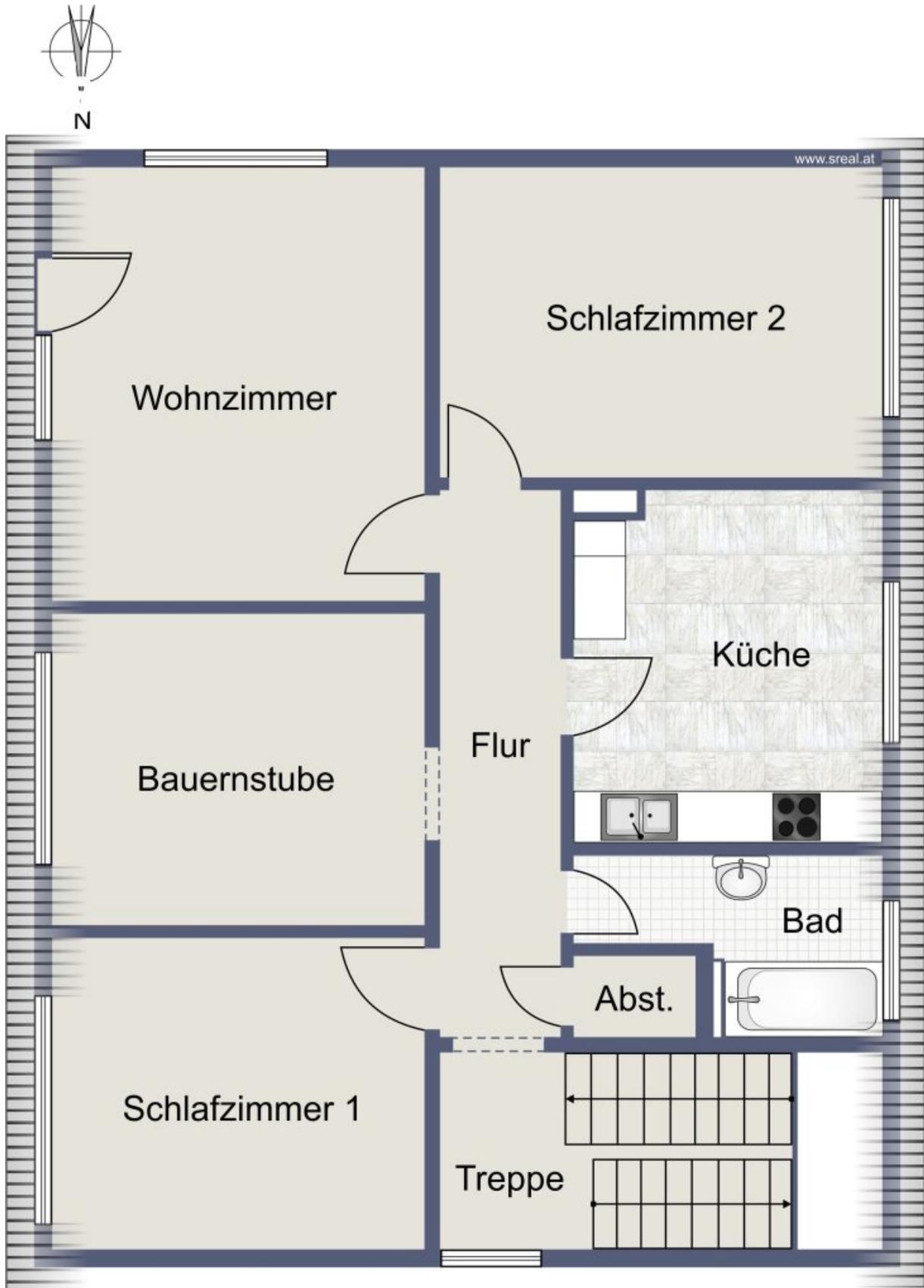








Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

# Objektbeschreibung

## **Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage mit sonnigem Garten.**

Gut geschnittenes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundriss in absoluter Ruhelage an der Donaulände, eine der gefragtesten Top-Adressen in Stockerau!!!

Das Haus wurde im Jahr 1979 errichtet und befindet sich seinem Alter entsprechend in einem guten und gepflegten Zustand.

Zu der vorhandenen Gasheizung besteht die Möglichkeit auf Brennstoffe umzustellen, da sich auch ein Brennstoffofen im Heizraum befindet.

Highlight des Hauses ist der sonnige Garten, wo man mit Freunden schöne Grillabende verbringen kann.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 580 m<sup>2</sup>. Die gesamte Nutzfläche des Objektes beträgt ca. 160 m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaft gliedert sich wie folgt:

### **Erdgeschoss mit ca. 64 m<sup>2</sup>**

- eine Küche
- zwei Schlafzimmer
- eine Waschküche mit Dusche und WC
- ein Heizraum

### **Obergeschoss mit ca. 96 m<sup>2</sup>**

- ein Wohnzimmer
- drei Schlafzimmer
- eine Küche
- ein Badezimmer
- eine Terrasse
- ein WC

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Sie befinden sich an einer TOP-ADRESSE mit Nahanbindung nach Wien (nördlicher Speckgürtel). Stockerau mit ihren ca. 17.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Weinviertel.

Direkt an der A 22 mit dem PKW erreichen Sie Wien in ca. 20 Minuten, ebenso mittels der S-Bahn (1/2 Stunden Takt).

Die Stadt Stockerau bietet viele Einkaufsmöglichkeiten und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Kindergärten, Volksschulen, Hauptschulen, Mittelschule, Gymnasium und eine Handelsschule sind nur einen Sprung entfernt.

Direkt vor ihrem zu Hause erstreckt sich das Augebiet: ideal zum Wandern, Radfahren.....

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 88114529 oder per E-Mail unter [mario.reinsperger@sreal.at](mailto:mario.reinsperger@sreal.at).

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3122591?accessKey=686f>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <2.000m  
Universität <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap