# Grünblick inklusive – charmante Wohnung zum Wohlfühlen



Objektnummer: 960/73058

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Wohnung - Etage Art:

Land: Österreich 2000 Stockerau PLZ/Ort:

Baujahr: 1964

**Zustand:** Gepflegt Alter: Neubau

Wohnfläche: 67,95 m<sup>2</sup> 2

Zimmer: Bäder: 1 WC: 1 Balkone:

Heizwärmebedarf: D 115,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 2,55

Kaufpreis: 229.000,00 € Betriebskosten: 172,75 €

USt.: 17,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Jasmin Rotter**

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









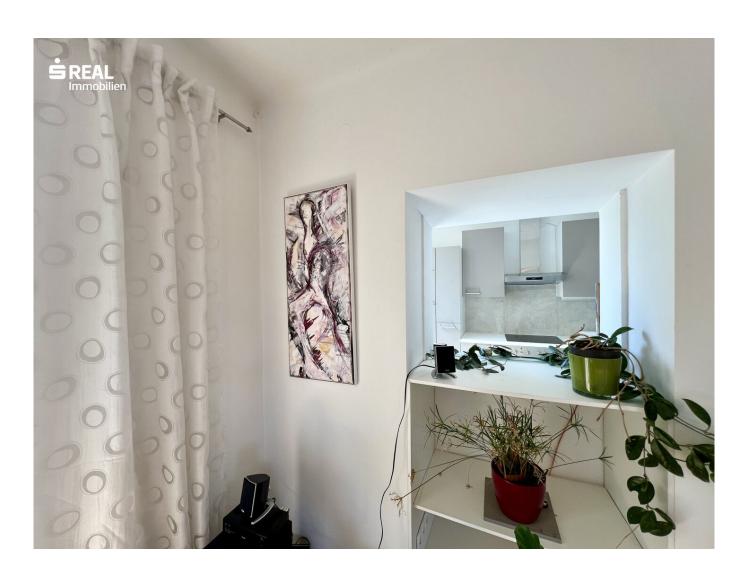




















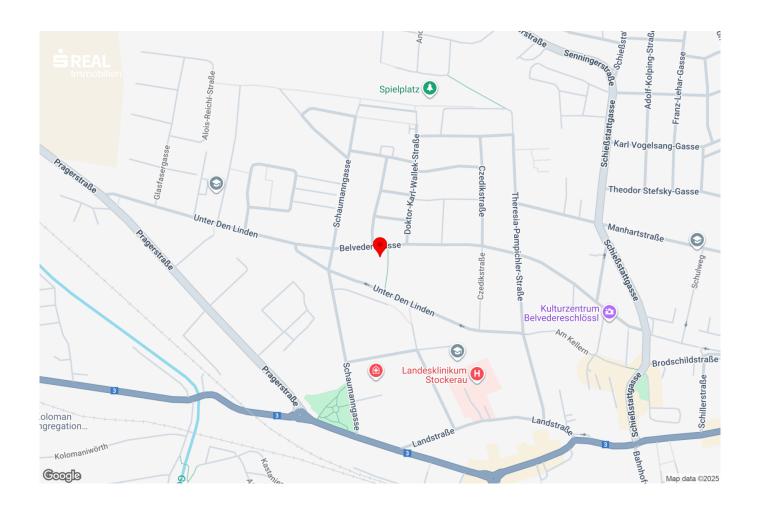








Skizze



## **Objektbeschreibung**

Diese gepflegte 2 Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und eine Loggia mit angenehmem Grünblick – ideal für Singles, Paare oder auch als solide Investition geeignet.

Auf **ca. 68 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine funktionale und ruhige Wohnatmosphäre. Sie befindet sich in einem **gepflegten Wohnhaus** aus dem Jahr 1964 in zentrumsnaher Lage und ist **ab sofort** bezugsbereit.

## Raumaufteilung im Überblick:

- einladender Vorraum
- großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Südloggia
- separate, moderne Einbauküche mit praktischer Durchreiche und vollständiger Geräteausstattung
- geräumiges Schlafzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre
- modernes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und WC

Die Wohnung liegt im **2. Obergeschoss**, zugänglich über das **Stiegenhaus**. Die Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung.

In den Nassräumen und im Flur wurden pflegeleichte **Fliesen** verlegt, während die Wohn- und Schlafbereiche mit einem ansprechenden **Laminatboden** in **Holzoptik** ausgestattet sind. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine **Etagenheizung** mit eigener **Gastherme**.

Laut Auskunft der zuständigen Hausverwaltung sind aktuell keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

Reparaturrücklagenstand per 31.12.2024: ca. € 32.000,00

Ein gemeinschaftlich genutzter **Wasch- und Trockenraum** sowie ein der Wohnung zugeordnetes großzügiges **Kellerabteil** runden das Angebot ab.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

https://app.immoviewer.com/portal/tour/3126002?accessKev=6846

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

### Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer **Top-Lage** mit **hervorragender Anbindung** an **Wien** (nördlicher Speckgürtel). Mit dem PKW erreichen Sie Wien in etwa 20 Minuten – ebenso bequem mit der S-Bahn oder Regionalzügen im Halbstundentakt. Der **Bahnhof Stockerau** ist nur rund **1,2 km** entfernt.

Der nächste **Spar-Supermarkt** liegt in ca. **600 m** Entfernung und sorgt für eine optimale Nahversorgung. Der **Flughafen Wien-Schwechat** ist ca. **40 km** entfernt und in etwa **30 Autominuten** erreichbar.

Stockerau bietet zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein vielfältiges **Freizeitangebot**. Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen, ein Gymnasium und eine Handelsschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Sparkassaplatz** und der **Hauptplatz** sind in nur ca. **10 Gehminuten** von der Wohnung aus erreichbar. Das nahegelegene **Augebiet** (ca. 2 km entfernt) lädt zum Spazierengehen, Radfahren oder Erholen im Grünen ein.

#### 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

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

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 M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.