

## Familienhit - charmante 4 Zimmer-Wohnung in Ruhelage



Zimmer 2

**Objektnummer: 960/71852**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,65 €
<b>USt.:</b>	19,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

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

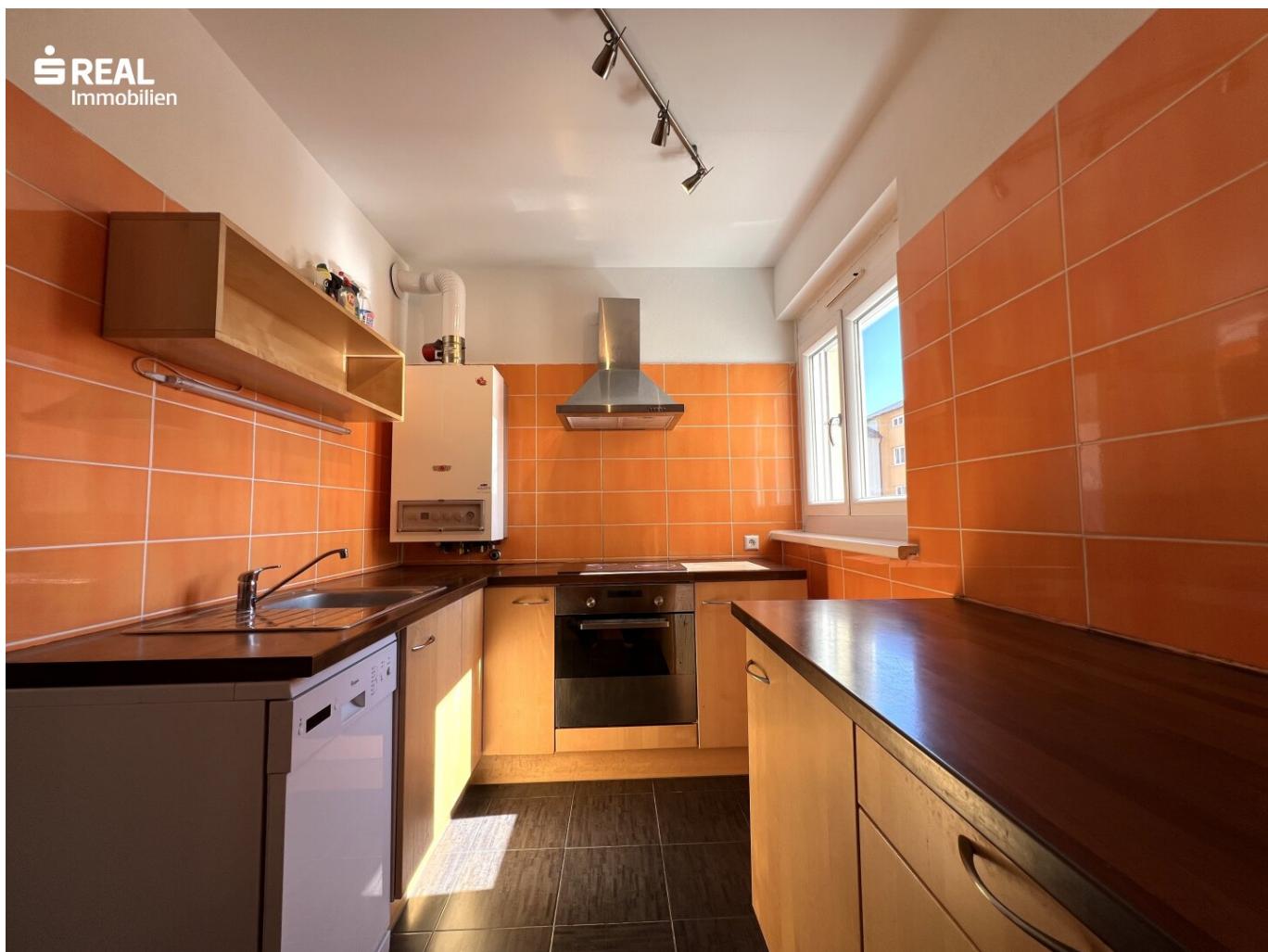




**REAL**  
Immobilien



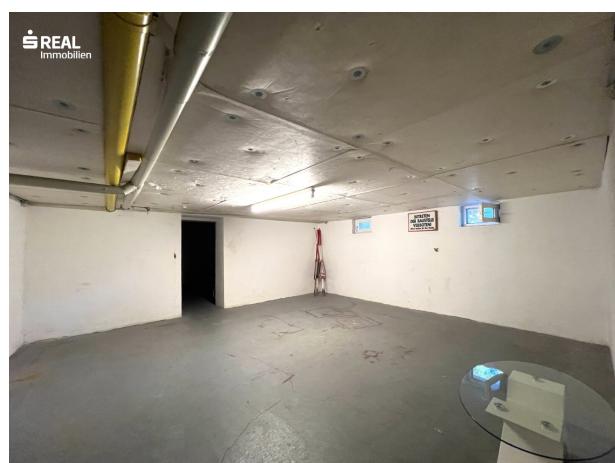




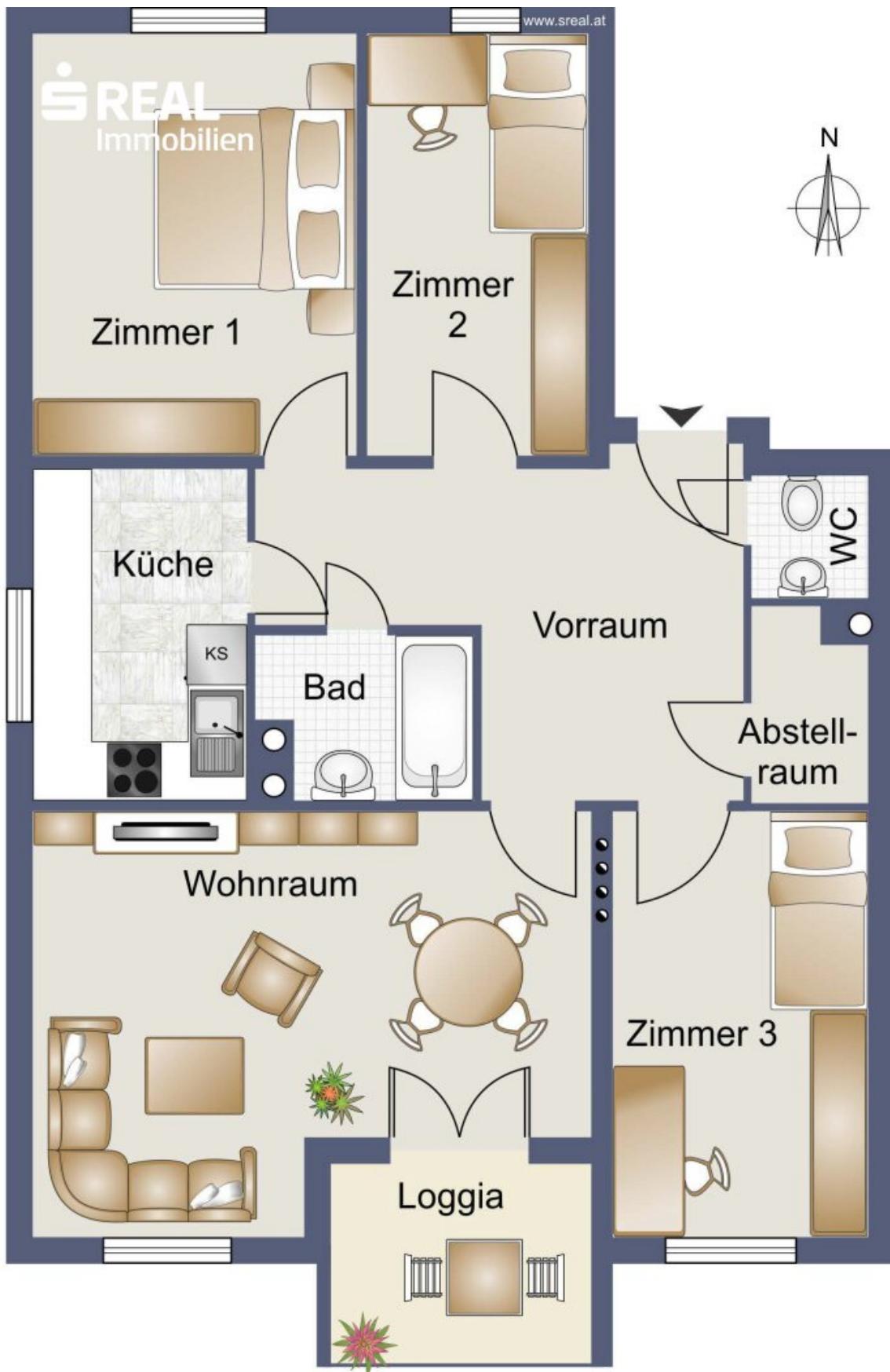




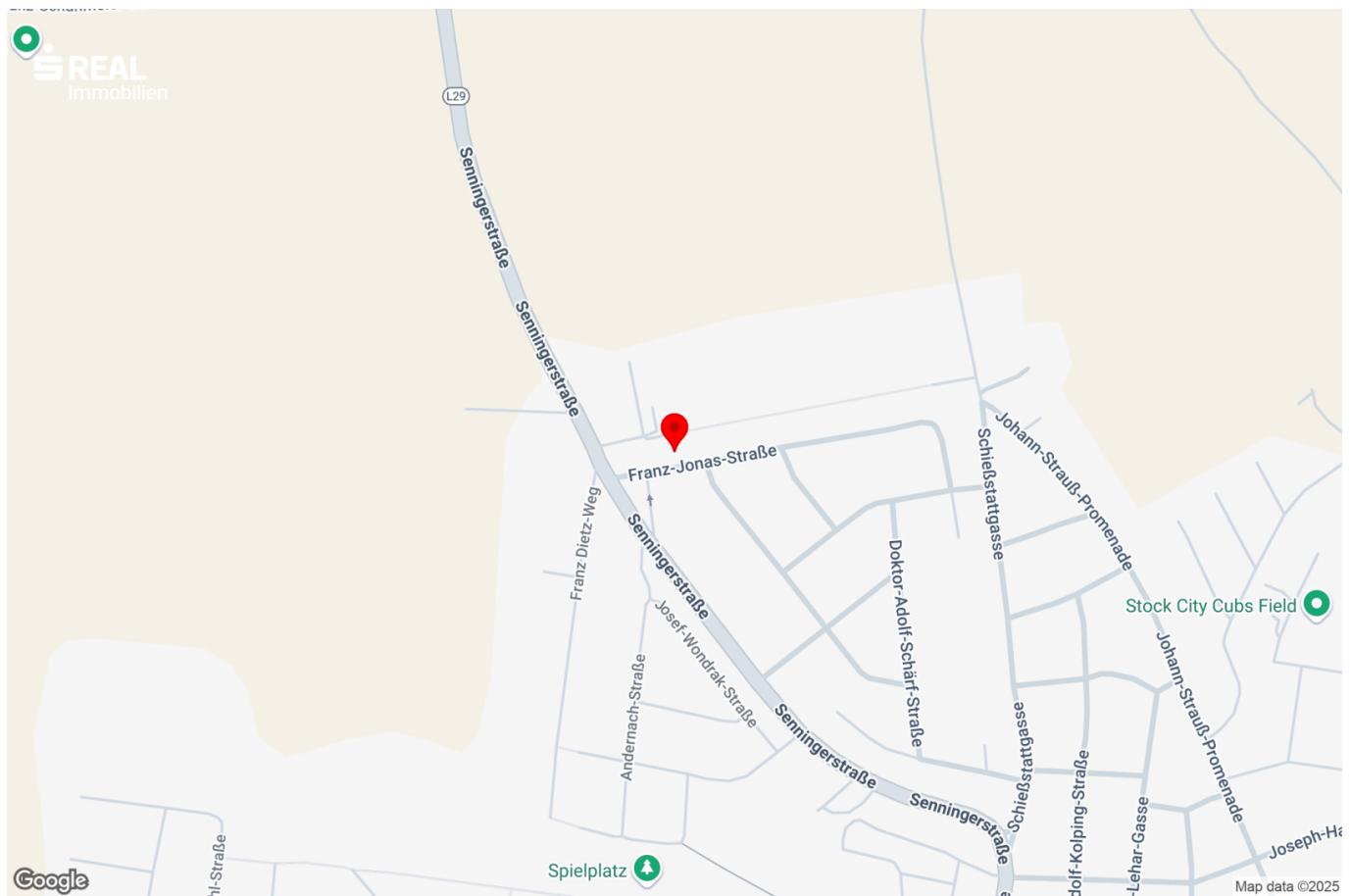








Skizze Wohnung



# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese optimal geschnittene **4 Zimmer-Wohnung** mit ca. **88 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage (Baujahr 1985) in Stockerau, am nordwestlichen Stadtrand von Wien. Die **ruhige Lage** inmitten von viel **Grün** schafft ein besonders angenehmes Wohngefühl – ideal für Paare, Familien oder alle, die großzügigen Wohnraum mit **Erholungsfaktor** suchen.

**2008** wurde eine **umfassende thermische Sanierung** des **Gebäudes** durchgeführt (Fassadendämmung, neue zweifach verglaste Kunststofffenster, Balkonsanierung, Stiegenhaus, Dach), sodass sich das Wohnhaus heute in einem **sehr guten Zustand** präsentiert.

### Raumaufteilung im Überblick:

- **einladender Vorraum** mit viel Platz für Garderobe & Co.
- **großzügliches Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur **sonnigen Loggia**
- **separate, voll ausgestattete Küche** mit Fenster und **Gas-Etagenheizung**
- **ruhiges Schlafzimmer** mit ausreichend Stauraum
- **zwei flexibel nutzbare Zimmer** – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- **Badezimmer** mit Badewanne und Waschtisch
- **separates WC** mit **Handwaschbecken** für zusätzlichen Komfort

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** und ist über das **Stiegenhaus** erreichbar. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein behagliches Wohnambiente und bietet **vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten**.

Die Nassräume sind mit **Fliesen** ausgestattet, in den übrigen Zimmern wurden **hochwertiger Parkettboden** sowie **moderner Laminatboden** verlegt.

Praktische Extras wie **Insekenschutzgitter** und **Außenrollläden** an den Fenstern erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Dieses attraktive Angebot wird durch praktische **Gemeinschaftseinrichtungen** ergänzt, darunter:

- Abstellraum für **Kinderwagen** und **Fahrräder**
- **Wasch- und Trockenraum** mit Waschmaschine und Trockner
- großzügiger **Hobbyraum**
- sowie ein eigenes **großes Kellerabteil** mit ca. 14 m<sup>2</sup>

Der angeführte Kaufpreis stellt eine **Verhandlungsbasis** dar und eröffnet bei qualifiziertem Interesse entsprechende Möglichkeiten.

Zusätzlich kann, bei entsprechender **Förderungswürdigkeit**, ein bestehendes **Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Niederösterreich** in Höhe von **ca. € 5.000,00** übernommen werden.

#### **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.

Stockerau bietet zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein vielfältiges **Freizeitangebot**. Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen, ein Gymnasium und eine Handelsschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das nahegelegene **Augebiet** lädt zum Spazierengehen, Radfahren oder Erholen im Grünen ein.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3128133?accessKey=6821>

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

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](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap