# Familienhit - charmante 4 Zimmer-Wohnung in Ruhelage



Wohnzimmer 1

**Objektnummer: 960/71852** 

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Alter:

Nutzfläche: Zimmer:

Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich

2000 Stockerau

1976 Gepflegt Neubau 88,00 m<sup>2</sup>

4

B 41,18 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,02

275.000,00 €

195,65 €

19,57 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Jasmin Rotter**

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



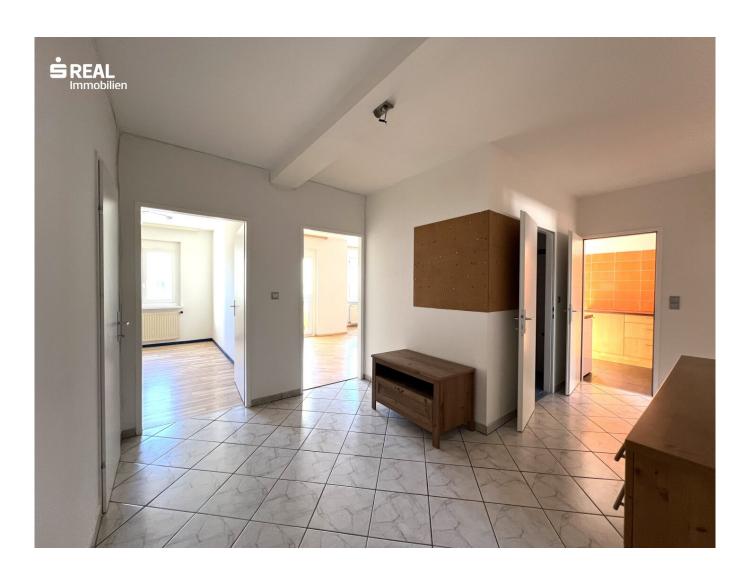












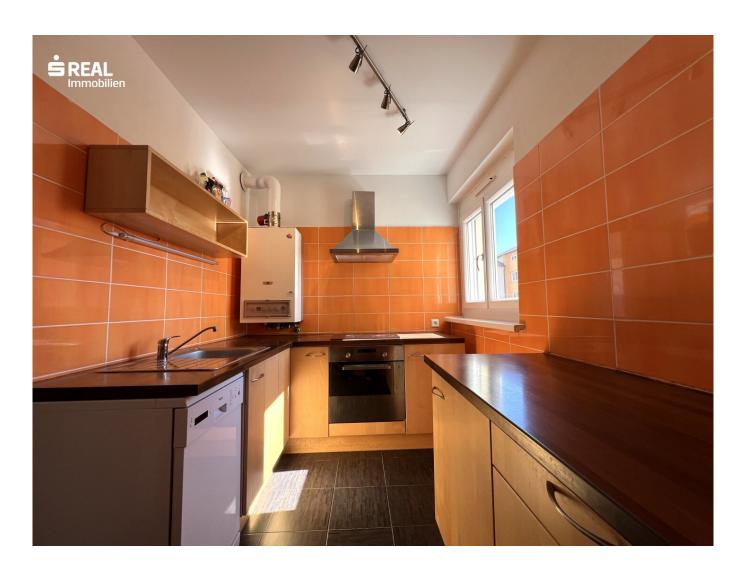












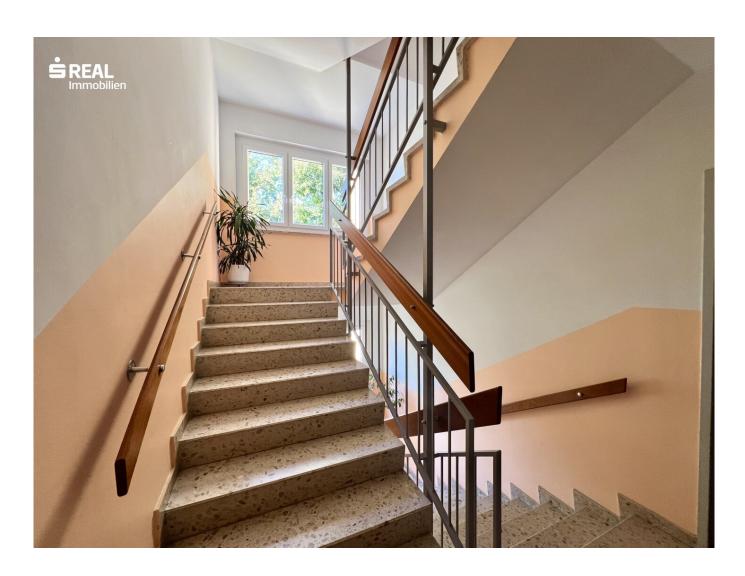
















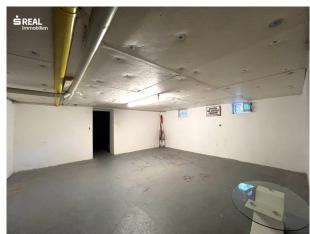




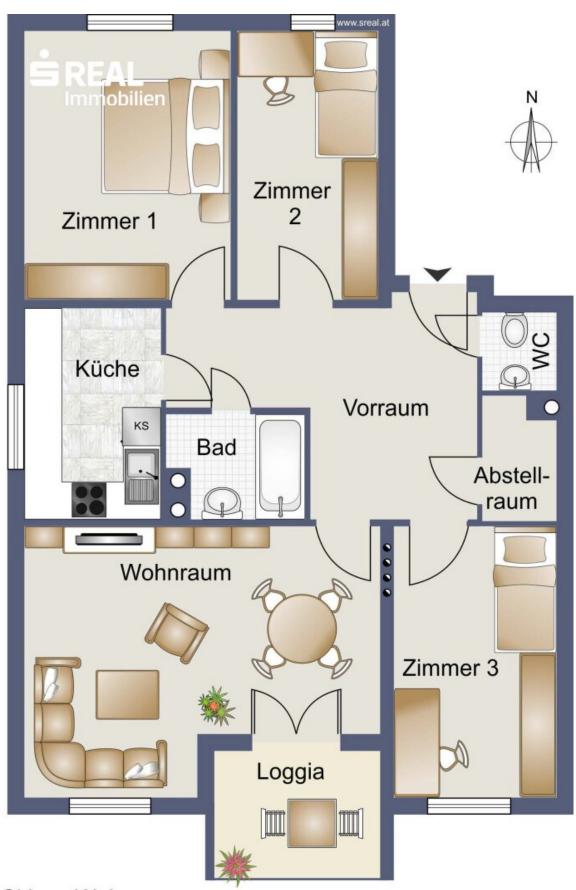




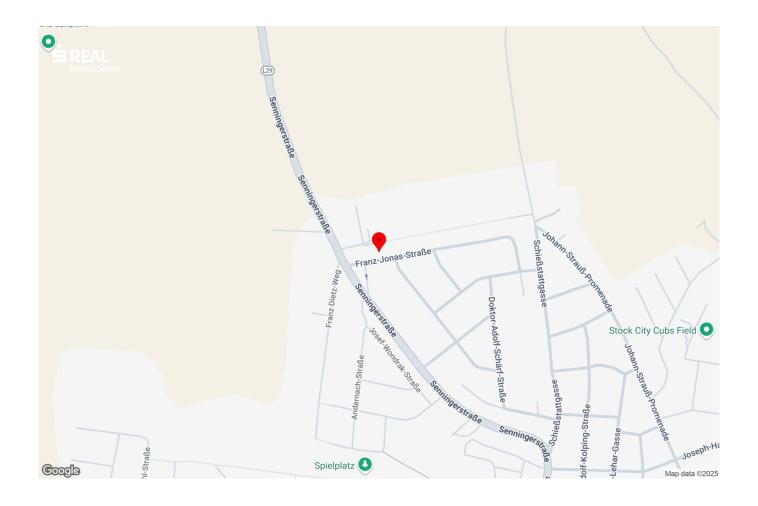








Skizze Wohnung



## **Objektbeschreibung**

#### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese optimal geschnittene **4 Zimmer-Wohnung** mit **ca. 88 m² 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.
- großzügiges 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 **Insektenschutzgitter** 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 m²

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

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.

#### 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