

Sonnige DG-Maisonette-Wohnung in Stockerau – viel Platz für die ganze Familie!



Objektnummer: 7194

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,33 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	300,96 €
USt.:	33,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

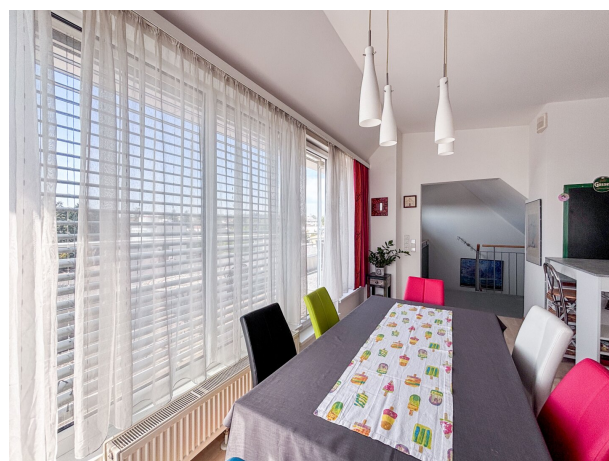


Sabrina Ritter

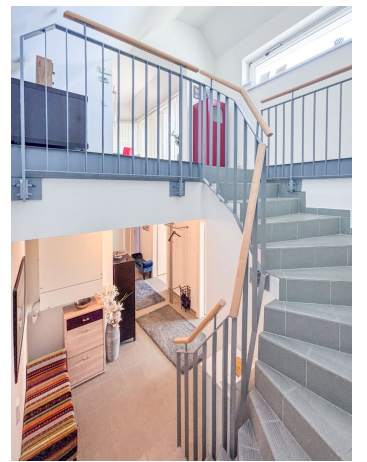




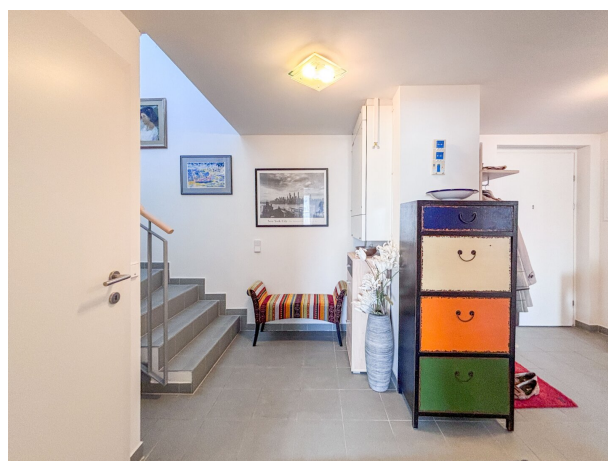




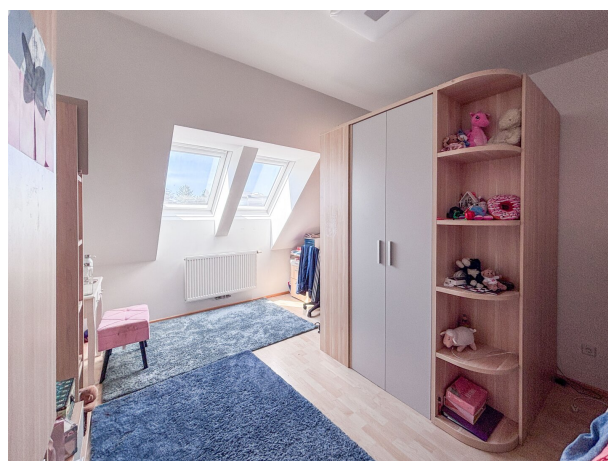






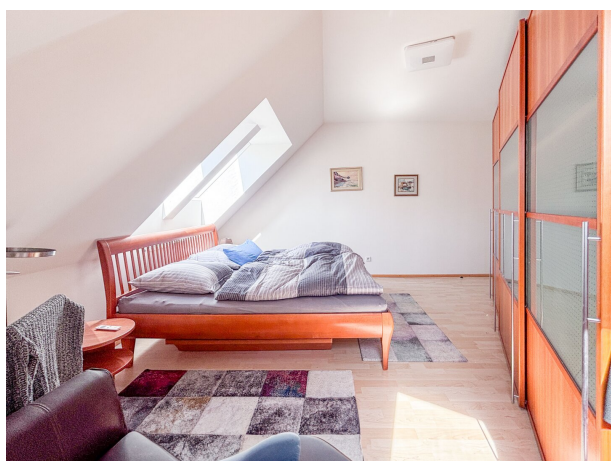






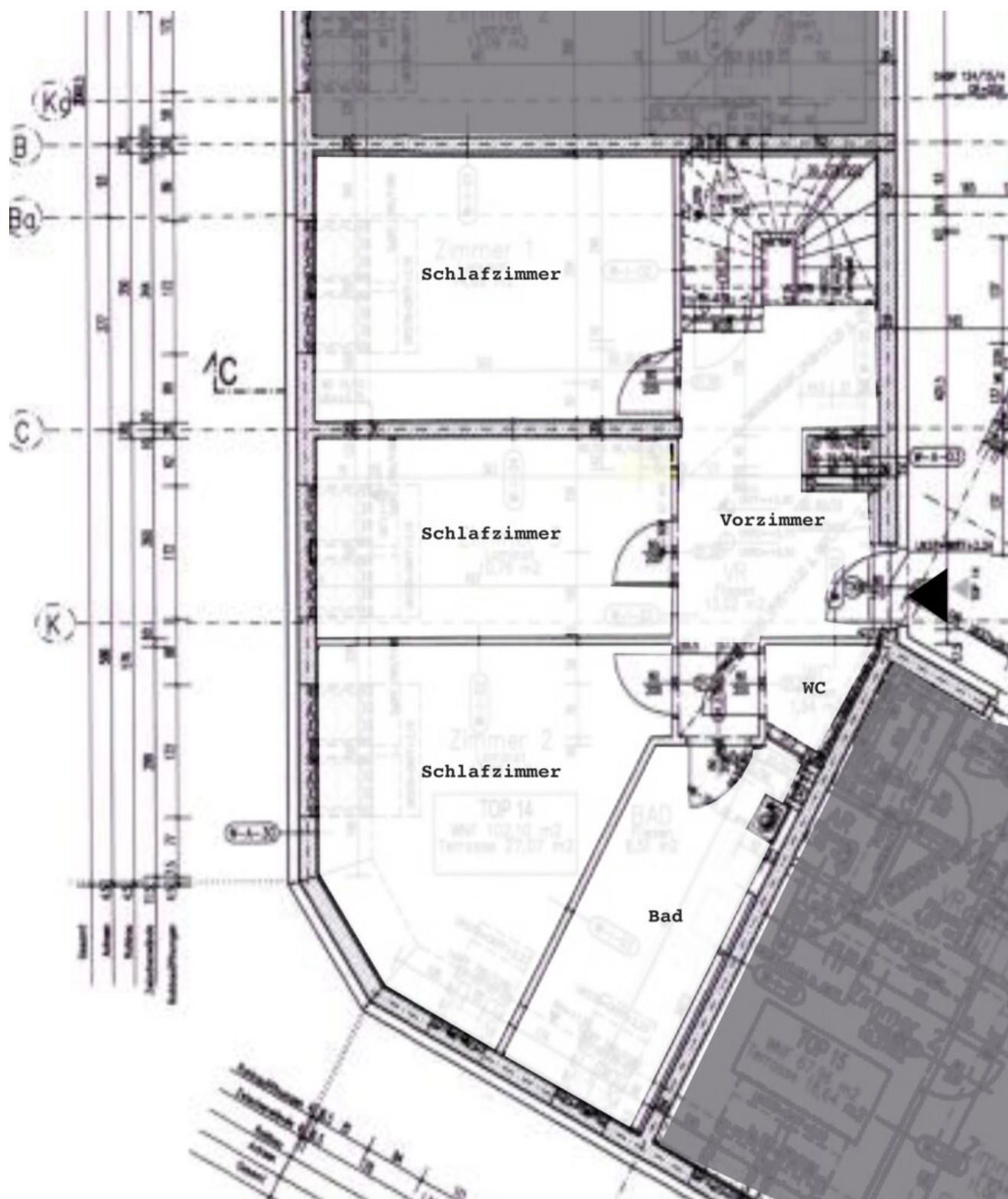


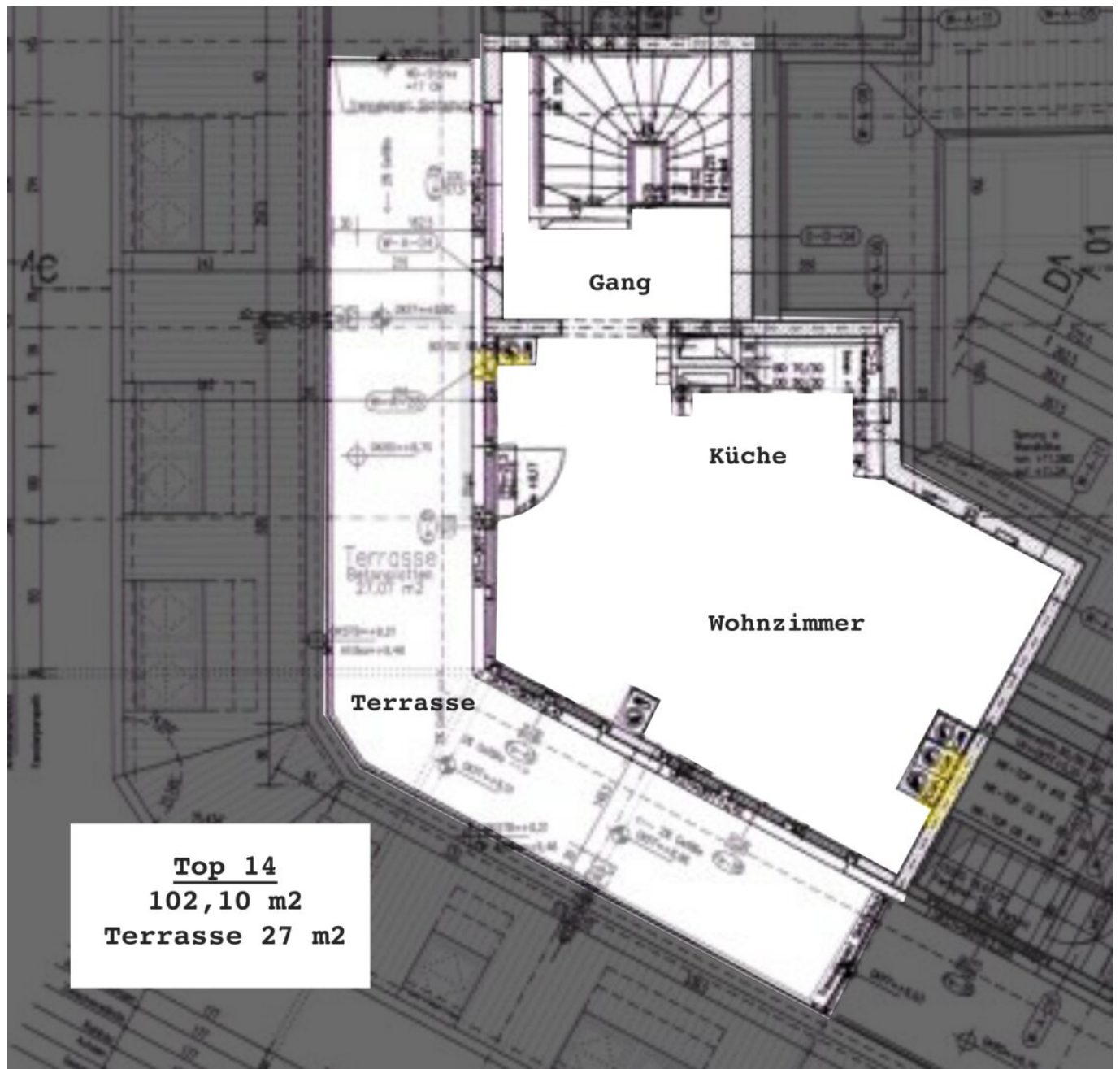












Objektbeschreibung

Traumhafte Maisonette-Wohnung in Stockerau – viel Platz für die ganze Familie!

Zum Verkauf gelangt eine charmante Maisonette-Eigentumswohnung, welche sich befindet in ruhiger Lage befindet und nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt ist. Es handelt sich um eine Wohngegend mit idealer Infrastruktur für Familien: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Auch die Anbindung nach Wien ist hervorragend – mit der Schnellbahn oder dem Auto sind Sie in kurzer Zeit in der Hauptstadt.

Die Wohnung

Die großzügig geschnittene Wohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss einer gepflegten Wohnanlage. Mit einer Wohnnutzfläche von **ca. 102 m²** bietet sie ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein durchdachter Grundriss, helle Räume und die robuste Bauweise sorgen für ein behagliches Wohngefühl.

1. Dachgeschoss (ca. 64,5 m²):

- Vorraum (13,02 m²)
- WC (1,54 m²)
- Badezimmer mit Einbauwanne (8,51 m²)
- Zimmer (13,96 m²) – ideal als Kinderzimmer
- Zimmer (10,79 m²) – z. B. als Büro oder weiteres Kinderzimmer
- Zimmer (14,68 m²) – perfekt als Elternschlafzimmer
- Abstellraum (2,02 m²)

2. Dachgeschoss (ca. 37,6 m²):

- Gang (5,37 m²)
- Großzügige Wohnküche (32,21 m²) mit Zugang zur Terrasse

Highlight: Sonnenterrasse

Von der lichtdurchfluteten Wohnküche gelangen Sie direkt auf die vorgelagerte Terrasse mit **ca. 27 m²**.

Zusätzliche Nutzflächen

- Ein **Kellerabteil** mit ca. 5,33 m²
- Ein **Tiefgaragenstellplatz**
- Optional: eine zusätzliche Garage kann angemietet werden

Bauweise & Ausstattung

- Massive Bauweise, Mansarddach
- Vollwärmeschutzfassade mit Kunstharzputz
- Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Laminat- und Fliesenböden
- Fernwärme-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung

Kosten

Die Betriebskosten inklusive Verwaltung und Erhaltungsbeitrag betragen EUR 484,14 brutto.

Der Instandhaltungsfonds weist per 05.2025 ein Guthaben in Höhe von rund € 40.300,00 auf.

Die Höhe des monatlichen Nutzungsgeldes, inklusive Darlehensrückzahlung sowie Kosten für die Garage und die Zusatzgarage, beträgt **€ 400,02**.

Auf das gegenständliche Objekt bestehen Wohnbauförderungsdarlehen. Bei vorzeitiger Auszahlung der Darlehen, gilt keine verpflichtende Hauptwohnsitzmeldung.

Die Wohnung wurde im Zuge einer geförderten Wohnbaufinanzierung errichtet. Bitte beachten Sie, dass gemäß den Förderbedingungen eine Spekulationsfrist von 15 Jahren ab Kaufdatum gilt. Ein Weiterverkauf ist daher aktuell nur unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Rahmenbedingungen möglich und für Eigennutzer geeignet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap