

SEHR GEPFLEGTE 3 ZIMMER WOHNUNG MIT LOGGIA



2. Zimmer

Objektnummer: 0001010781

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	ca. 1982
Wohnfläche:	79,29 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	23,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	193,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Werner Riedl

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517
H +43 664 60 517 517 24





Raiffeisen Immobilien 

**JETZT
INDIVIDUELL
BERATEN
LASSEN!**

**IMMOBILIEN VERKAUFEN ODER VERMIETEN?
IHR EXPERTE BEI
IMMOBILIENFRAGEN**

Werner Riedl
Immobilienmakler
werner.riedl@riv.at
+43 664 60 517 517 24

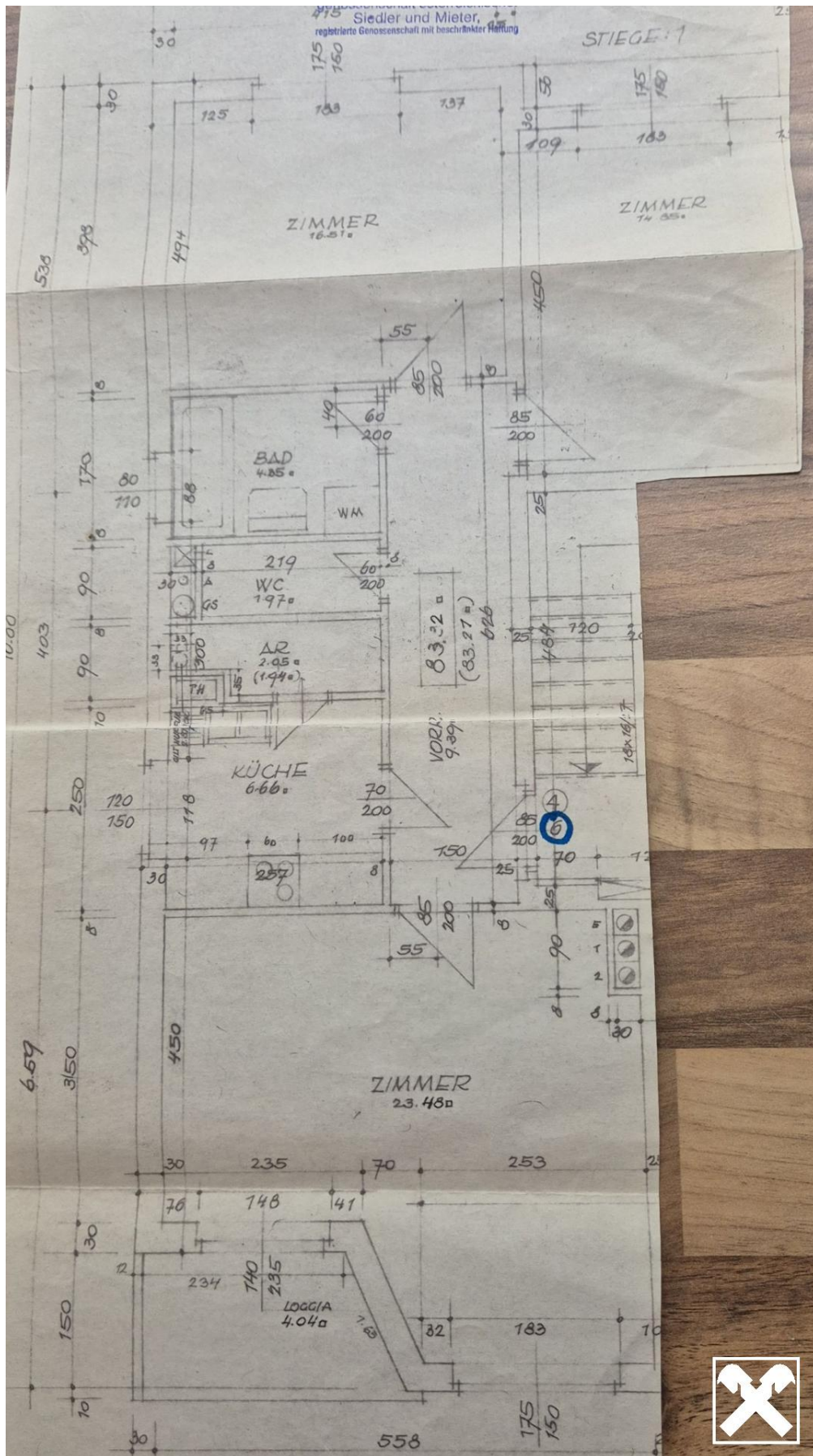


raiffeisen-immobilien 









Objektbeschreibung

ATTRAKTIVE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA IN ZENTRALER LAGE VON STOCKERAU

Diese gepflegte und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Stock einer bereits sanierten Wohnhausanlage (ohne Lift) und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Die Nähe zum Stadtzentrum von Stockerau – nur wenige Gehminuten entfernt – macht die Lage besonders attraktiv. Mit rund 83 m² Nutzfläche inklusive Loggia bietet die Wohnung ausreichend Platz zum Wohlfühlen – ideal für Paare, Familien oder alle, die gerne zentral wohnen.

RAUMAUFTEILUNG:

- großzügiges Wohnzimmer mit
- integrierter Küche
- westseitig gelegene Loggia
- ein einladender Vorraum
- separates WC
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- zwei helle, gut geschnittene Schlafzimmer
- praktischer Abstellraum

AUSSTATTUNG:

- großes Kellerabteil
- Haus-SAT-Anlage
- Fliegengitter an den Fenstern
- elektrische Außenjalousien
- Gaszentralheizung mit Therme
- Kaminanschluss im Wohnzimmer (z. B. für Schwedenofen)

KOSTEN:

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Rücklage, Darlehen und USt. betragen derzeit **EUR 543,31** (Stand Juli 2025). Änderungen durch zukünftige Anpassungen sind möglich.

Im Zuge einer umfassenden thermischen Sanierung wurde ein gefördertes Darlehen

aufgenommen. Das anteilige, noch offene Sanierungsdarlehen beläuft sich auf ca. **EUR 24.500,00**. Dank der Förderung reduziert sich die tatsächliche Eigenleistung für einen Eigentümer jedoch auf etwa die Hälfte. Eine vorzeitige Rückzahlung ist nicht möglich, da sonst der Zuschuss entfällt. Der monatliche Anteil für diese Wohnung beträgt aktuell **EUR 128,64** (nach Abzug des Förderzuschusses) und ist bereits in den Betriebskosten berücksichtigt. Die Rückzahlung läuft bis **Juni 2033**.

Zusätzlich besteht ein Wohnbauförderungsdarlehen von rund **EUR 10.000,00** (Laufzeit bis Oktober 2031), das – bei Förderwürdigkeit – übernommen oder vorzeitig rückbezahlt werden kann. Die mtl. Kosten für dieses WBF-Darlehen betragen zur Zeit EUR 133,35 und sind ebenfalls in den Gesamtbetriebskosten inkludiert – bei Rückzahlung würden sich die laufenden Kosten um diesen Betrag reduzieren.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, **wenn Sie uns mit einer E-Mail-Anfrage, Ihre vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln.**

Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie einige Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.