

EINZIGARTIGER EIGENHEIMTRAUM - Einmalige Chance



Objektnummer: 28120

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2000 Stockerau |
| Baujahr: | 2003 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 152,00 m² |
| Nutzfläche: | 152,00 m² |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 20,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72 |
| Kaufpreis: | 699.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 4.598,68 € |
| Provisionsangabe: | |

25.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Wagner

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien

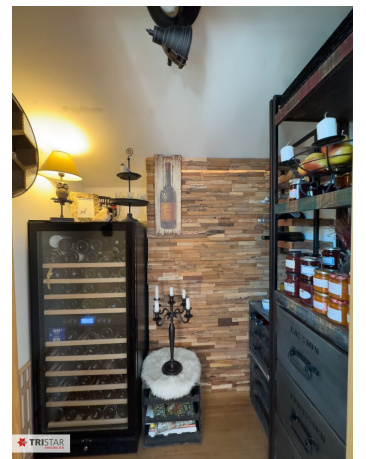


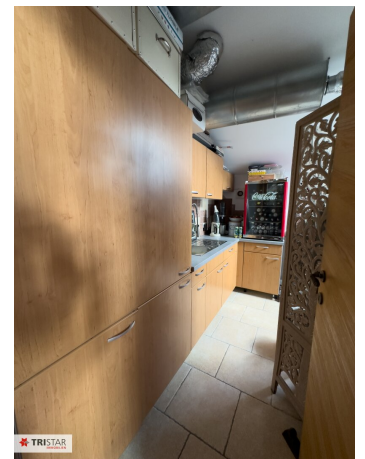






















Objektbeschreibung

3D Tour verfügbar

<https://kuula.co/share/collection/7HMWz?logo=-1&info=0&fs=1&vr=1&initload=0&thumbs=1&inst=de>

Traumhafte Eigentumswohnung mit riesigen Außenflächen in Stockerau

In bester Lage von **Stockerau** gelangt eine großzügige **Eigentumswohnung mit ca. 152 m² Wohnfläche** zum Verkauf. Das Objekt besteht aus zwei zusammengelegten Wohnungen und besticht durch eine moderne Raumaufteilung sowie außergewöhnliche Außenflächen:

- **Terrasse ca. 70 m²**, komplett verschließbar durch eine **hochwertigen Faltmarkise** – nutzbar wie ein zusätzlicher Wohnraum
- **Balkon ca. 57,5 m²** (neu saniert, Fertigstellung Oktober 2025)
- **kleiner Garten**

Die Wohnung verfügt über insgesamt **2 Schlafzimmer, ein Büro, einen großen Wohn-Essbereich mit Küche, Wirtschaftsraum, 2 WCs und ein modernes Badezimmer** mit freistehender Badewanne & Walk-in-Regendusche.

Zusätzlich stehen **4 Stellplätze** (davon 2 in der Garage) zur Verfügung. Natürlich steht ebenso ein E-Anschluss für E-Mobilität bereit.

Dank der Nähe zu Wien, perfekter Infrastruktur (Bahn, A22, Einkauf, Schulen, Ärzte) und großzügigen Freiflächen bietet diese Wohnung ein **außergewöhnliches Wohngefühl für Familien, Paare oder Künstler**.

Eckdaten

- **Objektart:** Eigentumswohnung (2 Einheiten zusammengelegt)
- **Wohnfläche:** ca. 152 m²
- **Nebenräume:** Wirtschaftsraum, Speisekammer, Schrankraum

- Zur Wohnung gehören **zwei Kellerabteile**, die zusätzlichen Stauraum bieten.
- **Parkplätze:** 4 (davon 2 Garagenplätze)
- **Baujahr:** 2003
- **Energieausweis:** HWBRef, SK 36,7 kWh/m²a | fGEE 0,71 (gültig bis 2034)
- **Betriebskosten:** ca. 1.070 € / Monat | --> 2 Wohnungen, 4 Parkplätze, 1 Garten, Rücklage, Wasser kalt, Heizkosten
Die angegebenen **Betriebskosten beinhalten bereits die Rücklagen.**
- **Kaufpreis:** 699.000 €

Technische Ausstattung

- **Klimaanlage:** Alle Räume verfügen über eine Klimaanlage.
- **Wohnraumbelüftung:** Es ist eine aktive Wohnraumbelüftung installiert, die jederzeit für frische Luft sorgt.
- **Smart Home:** Licht und Heizung sind komfortabel über eine App steuerbar.

Außenbereiche HIGHLIGHT

- **Terrasse & Balkon:** Beide liegen **auf derselben Ebene wie die Wohnung**. Badezimmer und Schlafzimmer haben zusätzliche Türen auf den Balkon.
- **Terrassenüberdachung:** Die Terrasse ist mit einer **hochwertigen Faltmarkise** ausgestattet, die sogar Schneelasten standhält und im Gebäude mitversichert ist.
- **Außenflächen:** Terrasse ca. 70 m², Balkon ca. 57,5 m² (neu ab Okt. 2025 **BEZAHLT**), kleiner Garten

Lage & Infrastruktur – Stockerau

Stockerau ist die größte Stadt im Weinviertel (NÖ) und punktet mit perfekter Infrastruktur sowie Nähe zu Wien (ca. 25 Minuten mit der Bahn, direkte A22-Anbindung).

- **Verkehr:** Bahnhof Stockerau (S-Bahn S3 & Regionalzüge), Autobahn A22.
- **Einkauf:** Supermärkte (Billa, Hofer, Lidl, Spar), Drogerien, Apotheken, Einkaufszentrum.
- **Bildung:** Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, Gymnasien, Musikschule.
- **Gesundheit:** Ärztezentrum, Fachärzte, Landeskrankenhaus Stockerau.
- **Freizeit:** Donauauen, Rad- & Wanderwege, Golfclub Spillern, Kletterhalle, Freibad.
- **Kultur & Kulinarik:** Veranstaltungszentrum „Z2000“, Theatergruppen, Heurige & Gastronomie.

Preis

Die offizielle Wohnnutzfläche beträgt **152 m²**.

Zusätzlich kommen außergewöhnlich großzügige Außenflächen hinzu:

- Terrasse (70 m², 25 %) ? 17,5 m²
- Balkon (57,5 m², 30 %) ? 17,3 m²
- Garten (ca. 20 m², 15 %) ? 3,0 m²

?? Gewichtete Wohnnutzfläche: rund 190 m²

Damit ergibt sich beim Kaufpreis von **699.000 €**

- **4.599 €/m²** (nur Innenfläche)
- **3.679 €/m²** (inkl. gewichteter Außenflächen)

Dies liegt **im marktüblichen Bereich für Stockerau (Ø 3.800 – 4.600 €/m²)** und überzeugt durch:

- riesige Außenflächen (Terrasse, Balkon, Garten)
- 4 Stellplätze (davon 2 Garagenplätze)
- großzügige Raumaufteilung & viel Stauraum

- moderne Ausstattung, sofort bezugsfertig

Alles in allem handelt es sich um Ihre Traumimmobilie mit perfekter Anbindung.

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wagner jederzeit gerne unter [06601055501](tel:06601055501) oder unter wagner@tristar.at zur Verfügung!

Die Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten, können jedoch nach Absprache gerne ebenso erworben werden.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.tristar.at.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtümer vorbehalten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.