

**Willkommen in Ihrer GARTENWOHNUNG 3,5 ZIMMER -
inklusive KFZ-STELLPLATZ**



Objektnummer: 1660

Eine Immobilie von Immoberater IN KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Emmerich-Czermak-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Nutzfläche:	70,46 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	79,00 m ²
Keller:	5,50 m ²
Kaufpreis:	190.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Maria Mayer

Immoberater IN KG
Stockerauer Straße 181
2100 Korneuburg

T +43 699 110 20 343

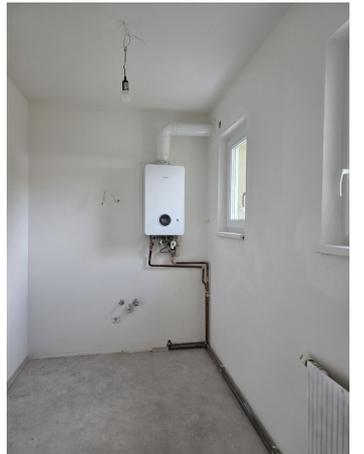
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







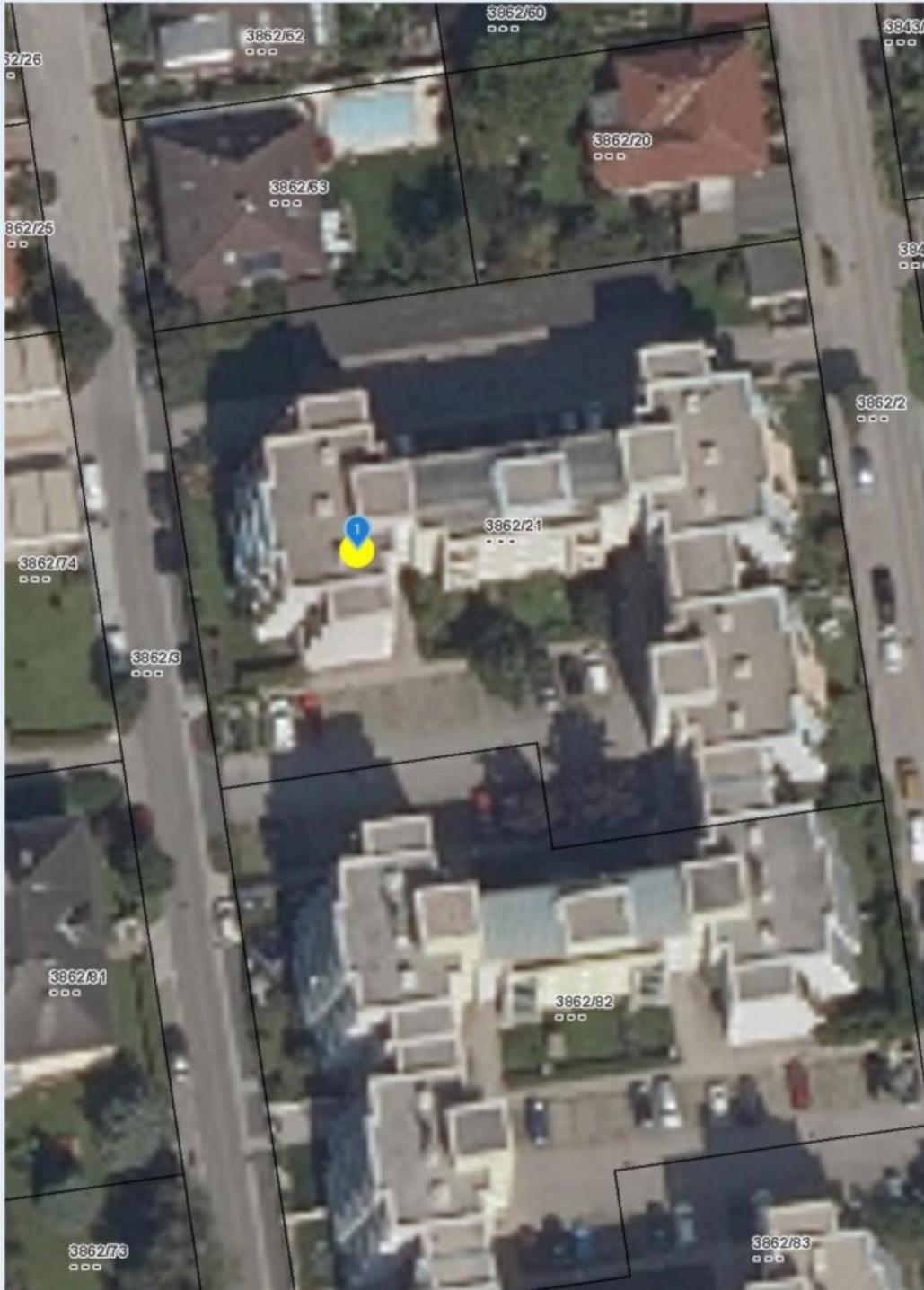




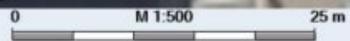








Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!



Verwendungszweck:

Druckdatum: 09.10.2025

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer GARTENWOHNUNG - 3,5 ZIMMER - inklusive KFZ-STELLPLATZ

Diese 3,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur **Wohnkomfort**, sondern auch ein großzügiges **Eigengartenparadies** mit 79 m² Fläche – perfekt für entspannte Stunden im Grünen.

Die Wohnung verfügt über ca. 66 m² Wohnfläche, einer südseitigen **Loggia** mit 4,5 m² sowie einen KFZ-Stellplatz im Wohnungseigentum. Die Eigentumswohnung wurde 2025 teilweise saniert: die Fenster mit 3-fach-Verglasung getauscht und ein modernes Bosch -Gas-Brennwertgerät erneuert, alle Räume werden neu weiß ausgemalen übergeben.

Die Raumaufteilung ist durchdacht:

- Ein Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia und Garten
- Eine separate Küche
- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- Geräumiges Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Zwei Dielen
- Kleiner Raum mit Fenster – ideal für *Homeoffice nutzbar*

Die Wohnung wird mittels Radiatoren beheizt, der Energieausweis weist eine Kennzahl von 109,3 kWh/m²a aus.

Bei dieser Wohnung handelt es sich um die ehemalige Hausbesorgerwohnung, diese wird von der WEG-Gemeinschaft verkauft, ein einstimmiger Beschluss ist vorhanden. Im Zuge des Verkaufes wird der Wohnungseigentumsvertrag abgeändert.

Die Lage der Eigentumswohnung befindet sich in Stockerau: die Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und der Erlebnisspielplatz sind in 4 – 10 Minuten fußläufig erreichbar, die Volks- und Hauptschulen sind in ca. 15 Minuten, der Bahnhof Stockerau in 20 Minuten erreichbar. Stockerau verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung durch die A22 Abfahrt Stockerau Ost und die S- Bahn Richtung Wien Floridsdorf und Wien Praterstern. Für Freizeit und Erholung stehen das Freizeitzentrum Stockerau und die Donauauen zur Verfügung.

Stand der Instandhaltungsrücklage per 31.08.2024 beträgt 264.941,-. Die derzeitige Betriebskostenvorschreibung inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt ca. 281,-

Kaufpreis: € 190.000,-

Für weitere Fragen erreichen Sie Frau Maria Mayer unter der Tel. 0699/11 02 03 43

Bitte stellen Sie eine schriftliche Anfrage über diese Website mit Ihrem vollständigen Namen, Ihrer Wohnadresse, Ihrer E-Mail-Adresse und Telefonnummer. Anschließend übermitteln wir Ihnen gerne alle Unterlagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.