

**Gediegener Wohntraum mit freundlichem Flair – Ihr neues
Zuhause in Stockerau!**



IMG_0125

Objektnummer: 3814_579
Eine Immobilie von RE/MAX GOLD

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	ca. 1968
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	85,00 m²
Nutzfläche:	130,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	85,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 195,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,75
Kaufpreis:	395.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner











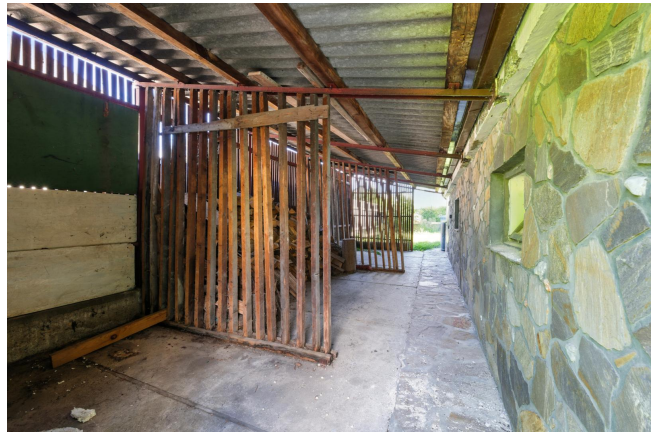


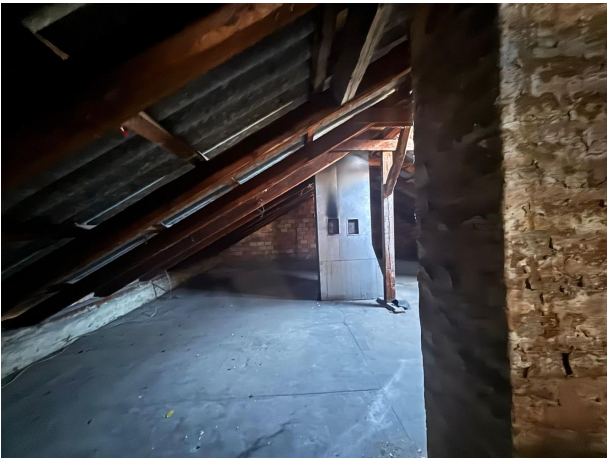












Objektbeschreibung

Gediegener Wohnraum mit freundlichem Flair – Ihr neues Zuhause in Stockerau!

Nur 25 Minuten von Wien entfernt, erwartet Sie dieses charmante Anwesen in einer familienfreundlichen Stadtlage. Die Region hat sich in den letzten Jahren als Geheimtipp für anspruchsvolle Wiener etabliert, die ein privates Hideaway in Stadtnähe zu schätzen wissen. Hier genießen Sie das Landleben in bester Atmosphäre – und das in unmittelbarer Nähe zur Großstadt.

Das ca. 1968 in hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtete Einfamilienhaus bietet rund 85 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Eigengrundstück von ca. 552 m². Es ist sofort beziehbar, wartet aber darauf, von seinen neuen Eigentümern modernisiert und nach eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden. Beheizt wird das Haus komfortabel mit einer Gaszentralheizung, alternativ auch mit Holz.

Die Raumaufteilung im Überblick:

Erdgeschoss (ca. 85 m²): Eingangsbereich, Waschküche, Stüberl, Dusche, Technik- und Lagerräume, sowie eine sanierungsbedürftige Garage.

Obergeschoss (ca. 85 m²): Zentrales Vorzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse und in den Garten, Küche mit Essbereich, großzügiges Wohnzimmer, Badezimmer, separate Toilette und zwei Schlafzimmer.

Dachgeschoss: Dank Betondecke und integriertem Treppenaufgang bietet es eine attraktive Ausbaumöglichkeit – ideal für zusätzliche Wohn- oder Arbeitsräume.

Das Grundstück begeistert mit seiner sonnigen Lage, Terrasse und gepflegtem Garten – der perfekte Ort, um warme Sommertage in grüner Umgebung zu genießen und dem Alltag zu entfliehen. Die Immobilie präsentiert sich in einem soliden baulichen Zustand, benötigt jedoch Renovierung, um heutigen Standards zu entsprechen. Gerade die zentrale Stadtlage macht dieses Haus zu einer wertbeständigen Investition mit Zukunftspotenzial.

Lage-Highlights:

Stockerau – die größte Stadt im Weinviertel – überzeugt mit hervorragender Infrastruktur: Restaurants, Cafés, Schulen, Kino und vieles mehr sind vor Ort. Die Anbindung nach Wien ist ideal – über die A22 erreichen Sie die Hauptstadt in unter 20 Minuten, mit den ÖBB-Zügen in nur ca. 25 Minuten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 195.3 kWh/(m²a)

Klasse E

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 3.75

rgieeffizienz:
Klasse Faktor Ges F
amtenergieeffizien
z:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.