

**"stadtOASE!"**



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

EFH 2000 Stockerau

**Objektnummer: 1626\_27566**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1934
<b>Wohnfläche:</b>	223,00 m²
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	625.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mario Smrcka, akad. IM**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau



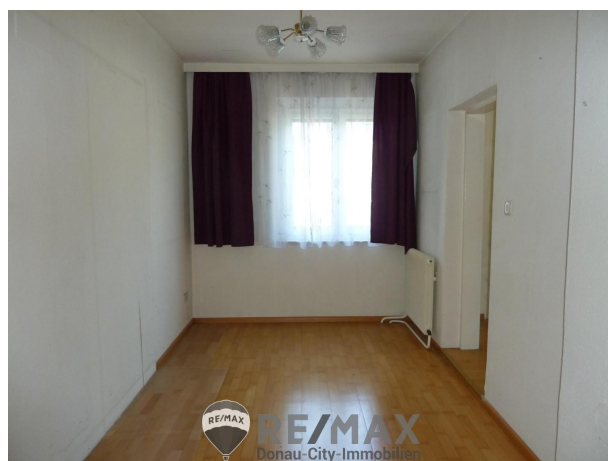
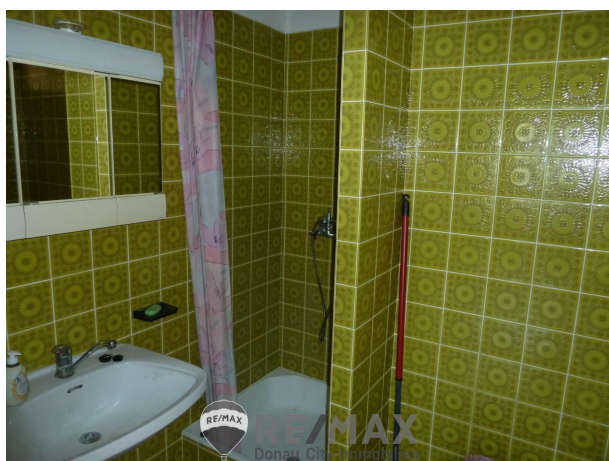




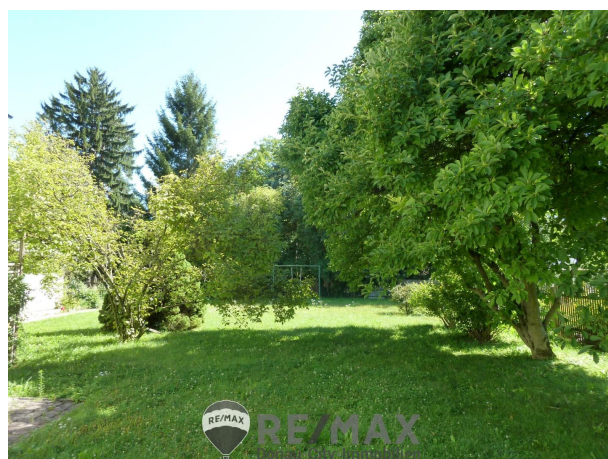




















# RE/MAX Gebrauchtimmobilien

## 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX  
Premiumschutz  
in den ersten  
3 Monaten  
PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

# RE/MAX

Donau-City Immobilien



GENERALI



## Objektbeschreibung

### "stadtOASE!"

Sie lieben den Blick ins Grüne und präferieren "ländliche" Lebensqualität, möchten aber gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Großstadt, mit ihren Vorteilen, in unmittelbarer Umgebung wissen? In Stockerau, im Bezirk Korneuburg, haben Sie nun die einmalige Gelegenheit ein ca. 918 m<sup>2</sup> großes und ebenes Grundstück, in Siedlungslage, mit einem unterkellerten Haus und insgesamt ca. 223 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das etwas Renovierung bedarf, zu erwerben!

Es gibt zwei getrennte Wohneinheiten, je Etage eine. Das Erdgeschoss wurde zum Wohnen und das Obergeschoss zum Arbeiten, als Ordination genutzt, ließe sich natürlich auch als Büro verwenden. Ideal auch entweder für eine Großfamilie oder zwei Familien.

Zur Historie - das Haus wurde ursprünglich 1934, als typisches Siedlungshaus, errichtet und über die Jahrzehnte, immer wieder erweitert, zuletzt 1993, als gartenseitig aufgestockt wurde. Erst vor ca. 6 Jahren wurden moderne Kunststoffenster mit Dreifach-Verglasung eingebaut und auch die Heizung (Viessmann) wurde erst vor ca. 3/4 Jahren erneuert. Hinter bzw. neben dem Haus erstreckt sich der große Garten, der genügend Platz für die Anlage eines Swimming-Pools bietet.

Das Haus liegt nahe dem Stadtzentrum, sowie auch des Bahnhofs. Informationen über Stockerau, der größten Stadt des Weinviertels, finden Sie unter [www.stockerau.gv.at](http://www.stockerau.gv.at). Stockerau ist auch sehr gut von Wien aus erreichbar, sei es mit den Schnellbahnen S1 und S5 oder mit dem Auto über die A22 Donauuferautobahn.

Interessiert? Dann unbedingt Besichtigungstermin vereinbaren, anschauen, das Potenzial erkennen und bei Gefallen zuschlagen und einziehen.  
Alternativ kann man natürlich auch ganz neu (dazu)bauen:

Widmung: BW - Bauland Wohnen  
Bauklasse: I,II  
Bebauungsweise: o,k - offen, gekuppelt  
Verbaubarkeit: 35%

**Richtpreis NUR € 625.000,--\*)**

**\*)Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten oder oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 162.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwE  
ärmebedarf:

Faktor Gesa 2.13  
mtenergieeffi

zienz:

Klasse D

Faktor Gesa  
mtenergieeffi

zienz: