

**"Kein Grund ohne Haus"**



EFH 2000 01 View

**Objektnummer: 1626\_27777**

**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. 1931
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**akad. IM Günter Puschert**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau

H +43 676 38 33 022

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



























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

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

Wir bitten um Ihr Verständnis!



## Objektbeschreibung

### "Kein Grund ohne Haus"

Zum Verkauf gelangt ein älteres "Einfamilienhaus mit großem Garten" - oder ein "Top-Grundstück mit Abbruchhaus", direkt in Stockerau, kaum 2 Minuten entfernt vom Naherholungsgebiet Donau-Auen.

"Sein oder nicht sein - das ist hier also die Frage" - aber in jedem Fall sollte es "Ihres" sein. Das Haus wurde ca. 1931 errichtet. Es besteht aus zwei Ebenen und ist nicht unterkellert. Im Erdgeschoß gibt es Mauerfeuchte und Schimmel, im Obergeschoß sieht man Stockflecken an den Tapeten. Das Haus verdient eine Revitalisierung, ist aber vollständig zu sanieren.

Im Erdgeschoß finden Sie eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, Bad, Toilette, einen Abstellbereich und den Vorraum mit Aufgang in das Obergeschoß. Dort empfängt Sie eine kleine Galerie und die südlich, in den Garten ausgerichtete Veranda mit einer kleinen Sitzgruppe sowie der Aufgang zum Dachboden. Mit Küche, Wohn- und Schlafzimmer finden Sie im Obergeschoß drei große Räume vor.

Eine Schönheit ist der Garten mit einer kleinen, verwachsenen Laube, Weinranken entlang des Weges, dem gemauerten Grill, dem Brunnen mit Bassin und dem Goldfisch-Biotop. Hier finden Sie auf ca. 500m<sup>2</sup> Gartenfläche viele kleine, liebenswerte Refugien und Rückzugsorte für Ihre Familie. Von der Terrasse aus gelangt man auch in die Werkstatt und seitlich davon in die Nebengebäude. Vorne, rechts vom Haus befindet sich eine Parkfläche resp. Platz für eine Garage.

Technische Details: Die Heizung erfolgt mit Gas zentral. Im Obergeschoß beträgt die Raumhöhe ca. 2,68m, im unteren Bereich ist sie mit ca. 2,24m deutlich geringer. Dach: Ziegelerdeckung, Warmdach, Kamine sind optisch in gutem Zustand. Sollte das Haus von Ihnen saniert werden, erhalten Sie vom Eigentümer umgehend einen Energieausweis zur Verfügung gestellt.

Genießen Sie hier die Annehmlichkeiten der größten Stadt im Weinviertel mit vielen Nahversorgern, Horten, Kindergärten, Schulen, Ärzten, Apotheken, Krankenhaus, Freizeitzentrum mit Freibad, Hallenbad, Eislaufzentrum. Genießen Sie die Naturpfade, das Kajakfahren in den Donauauen oder fahren Sie mit dem Rad entlang der Donau nach Wien oder Tulln in ca. 40 Minuten.

Öffies: Schnellbahn und Bus sind fußläufig zu erreichen. Mit dem Auto sind Sie in zwei Minuten auf der A22, in 15 Minuten in Tulln oder Hollabrunn und in nur 10 Minuten an der Wiener Stadtgrenze.

**Der Preis NUR € 289.000,--\*) Sofortkaufpreis: € 320.000**

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 59.000,--/monatlich € 1.190,--



**\*)Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!