

**? Großzügiges Einfamilienhaus mit Werkstattkeller,  
Garage & Terrasse in Stockerau mit Ausbaupotenzial!**



**Objektnummer: 5524**

**Eine Immobilie von Immobilienquartier**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	380,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	545,00 m²
<b>Keller:</b>	160,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 143,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,42
<b>Kaufpreis:</b>	589.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

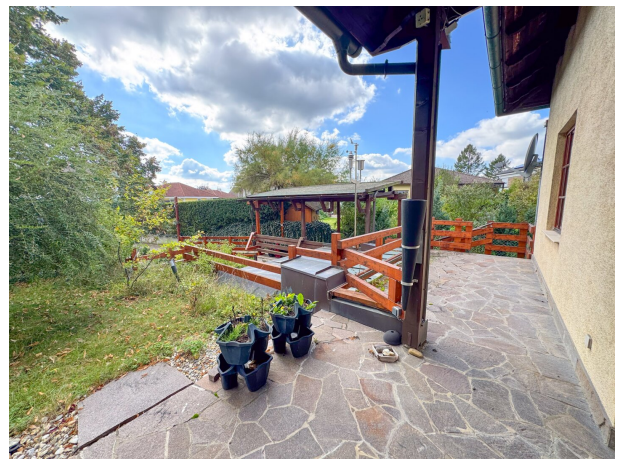
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ömer Uyar**

































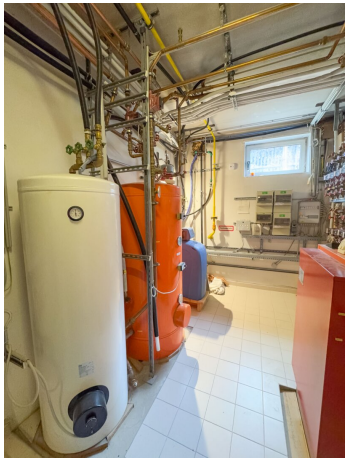














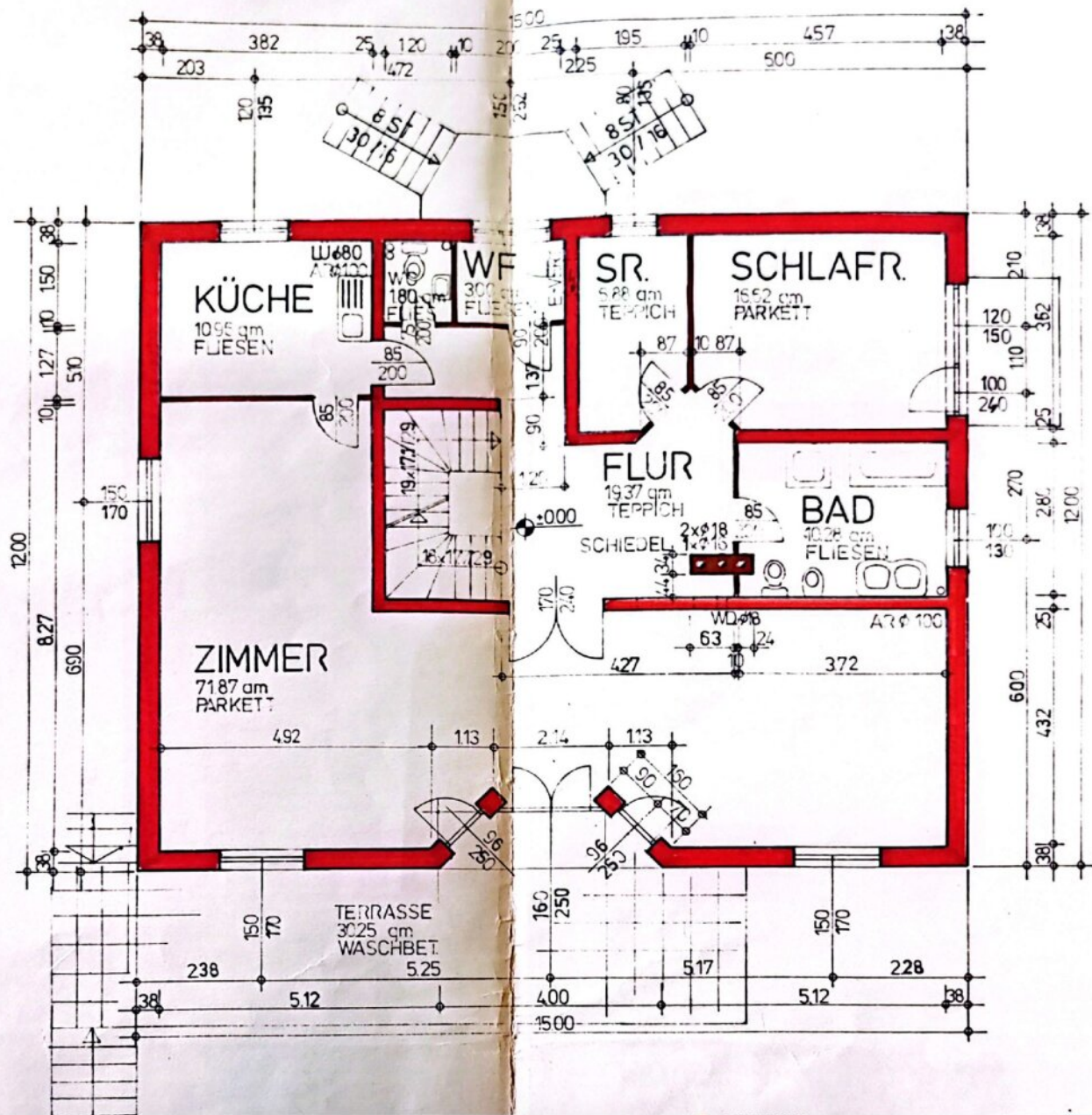






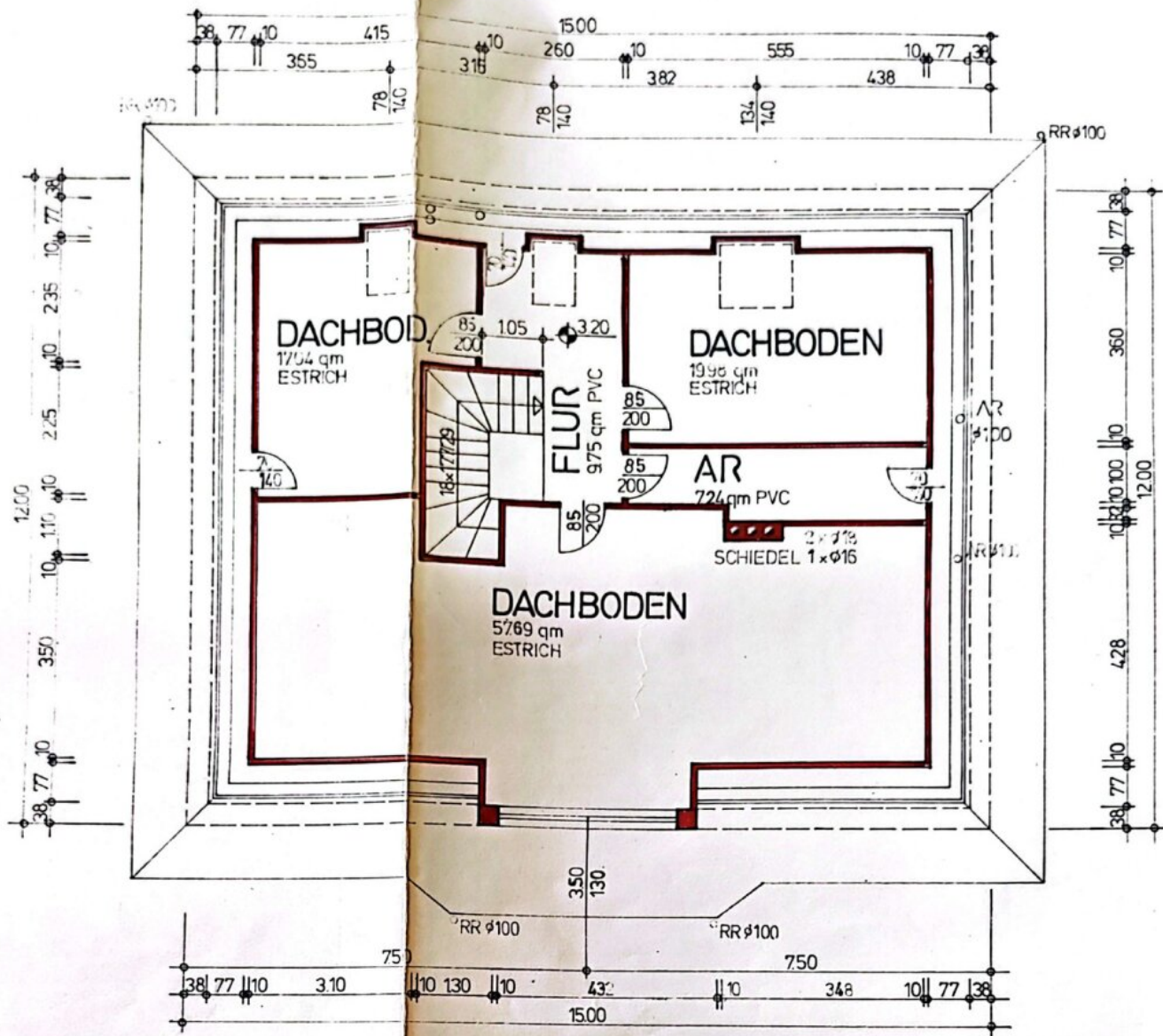


# WESTANSICHT

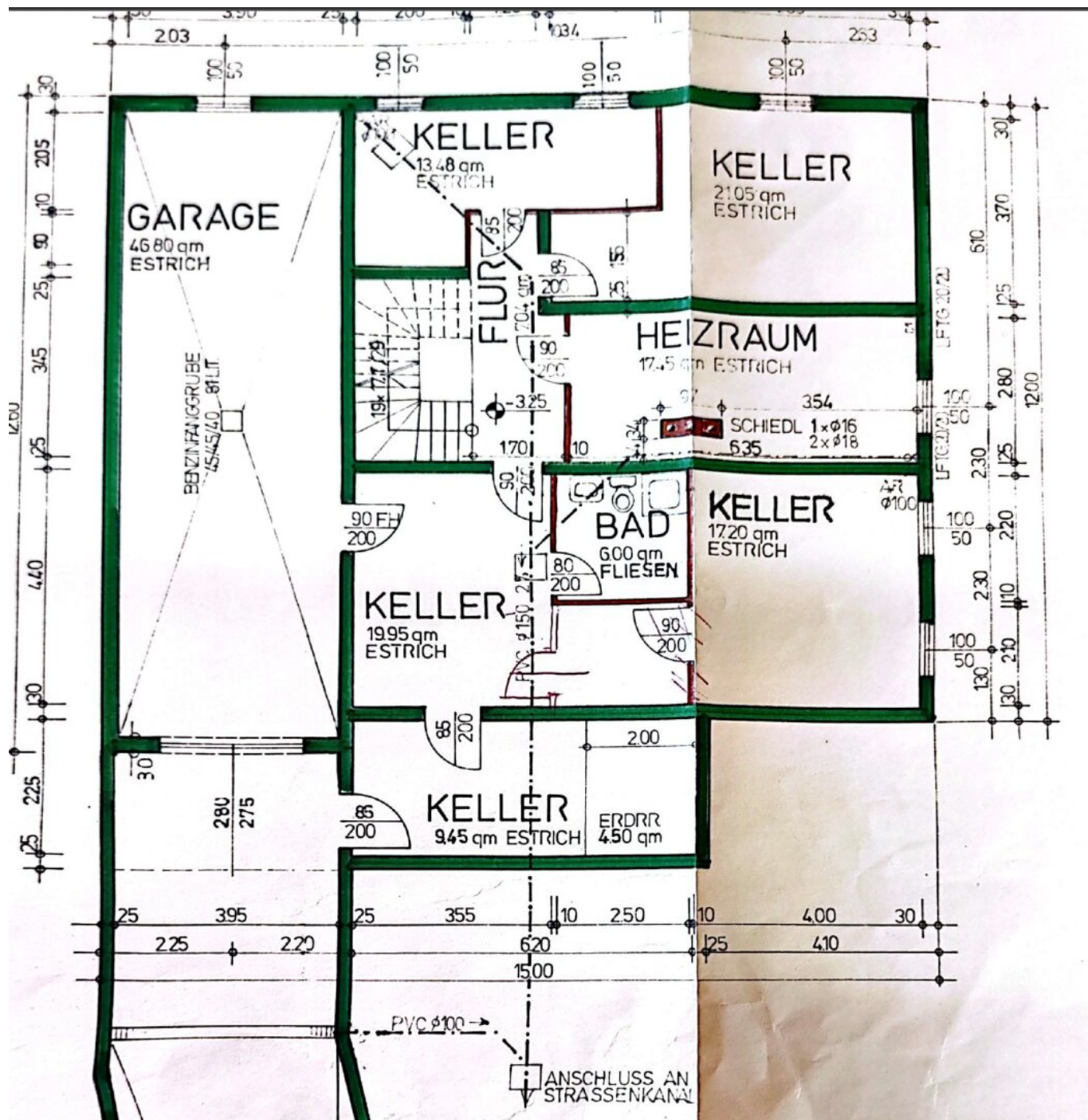




# SUDANSICHT









## Objektbeschreibung

### ? Absolute Ruhelage! Großzügiges Einfamilienhaus mit Werkstattkeller, Garage & Terrasse in Stockerau!

Sind Sie auf der Suche nach einem repräsentativen Haus mit viel Platz für Ihre Familie, Ihre Hobbys oder berufliche Nutzung, welches Sie Ihren Anforderungen anpassen möchten? Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus auf Eigengrund in einer ruhigen Wohngegend von Stockerau bietet Ihnen beides: viel Raum für Wohnen & Arbeiten!

#### Highlights:

- **Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss mit großzügigem Wohnsalon**
- **Ca. 160 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller** mit ca. 3 m Raumhöhe
- **Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum**
- Hochwertige Materialien: Massivholz, Solnhofener Kalksteinplatten, nachhaltige Bauweise
- **geräumige 46 m<sup>2</sup> Garage + Carport/Pergola**
- Garten mit Zierteich

#### Raumaufteilung:

- **Keller (ca. 160 m<sup>2</sup>, 3 m Höhe):** mehrere Kellerräume, Bad/WC, Heizraum, Werkstatt mit massiven Werkbänken, direkte Garagenanbindung. Ideal auch für berufliche Zwecke, Atelier, Studio oder Hobbys.
- **Erdgeschoss (ca. 110 m<sup>2</sup>):** Vorraum, großer geräumiger Flur mit Stiegenhaus, ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnsalon mit Terrassenzugang, Schlafzimmer mit Schrankraum, Küche, Badezimmer und separates WC.
- **Dachgeschoss (ca. 110 m<sup>2</sup>):** bestehend aus drei Räumen, welche teilweise ausgebaut sind, jedoch nicht zur Wohnfläche adaptiert sind, sondern derzeit als Dachboden und Staufläche dienen.

#### Technik:



- Gasheizung & Feststoffbrenner, 500 l Warmwasserspeicher
- BWT-Wasserenthärter
- Elektrisches Einfahrtstor

Ein Haus für alle, die **viel Platz, Qualität und flexible Nutzungsmöglichkeiten** suchen! Das Haus kann auf Ihre Anforderungen angepasst werden und ist teilweise fertigzustellen.

### **Zusammengefasst:**

- Als **Familienhaus**: mehrere Schlafzimmer + riesiger Wohnbereich + viel Stauraum.
- Als **Beruf & Wohnen**: Keller als Atelier, Büro oder Praxis, Erdgeschoss und Dachgeschoß als Wohnebene.
- Als **Multifunktionshaus**: Kombination aus Wohnen, Arbeiten & Freizeit unter einem Dach.

### **Lagebeschreibung**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohngegend von **Stockerau**, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern. Die Stadt überzeugt durch ihre **Nähe zu Wien** sowie eine **hervorragende Verkehrsanbindung** – über die A22 erreichen Sie Wien in rund **15 Minuten**, den Flughafen Schwechat bequem mit dem Auto.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken** sowie **Kindergärten und Schulen**. Das **Stadtzentrum von Stockerau** mit seinem vielfältigen **Gastronomie- und Freizeitangebot** ist in wenigen Minuten erreichbar.

Für Erholung und Freizeit sorgen das **Erholungszentrum** mit Frei- und Hallenbad, die **Kunsteisbahn**, der **Golfclub Spillern**, das **Sportzentrum „Alte Au“** sowie die weitläufige **Stockerauer Au** mit ihren Rad- und Wanderwegen.

Stockerau – die größte Stadt im Weinviertel mit rund **18.000 Einwohnern** – bietet eine ausgezeichnete **Infrastruktur** und hohe **Lebensqualität**. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar (Bus ca. 300 m, Bahnhof unter 2 km). Mit dem Auto gelangen Sie in etwa **20 Minuten** zum Wiener Praterstern, nach **Tulln** oder **Hollabrunn**.

### **Kaufpreis & Kosten:**



? **Kaufpreis:** € 589.000,-

? **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

## **Interesse geweckt?**

Für weitere Informationen oder einen **unverbindlichen Besichtigungstermin** freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

? **0699 / 17 1059 18**

? [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at)

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

*Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.*

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap