

**Dachgeschoß-Maisonette mit Galerie & ca. 50 m²
Dachterrasse**



Objektnummer: 28304

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,83 m ²
Nutzfläche:	81,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,05 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	599.900,00 €
Kaufpreis / m²:	5.270,14 €
Betriebskosten:	345,00 €
Provisionsangabe:	

21.596,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Wagner

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien



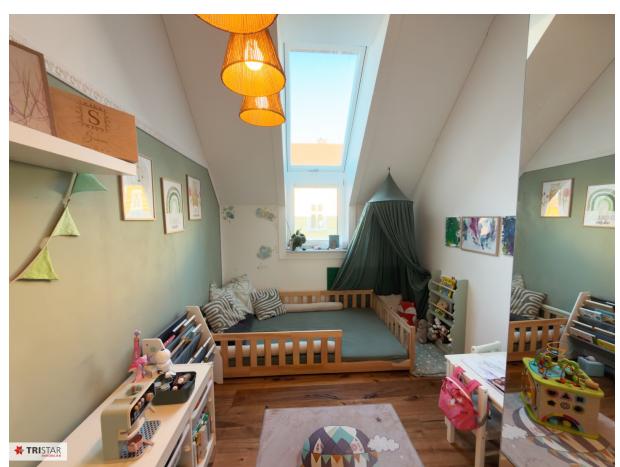
TRISTAR
IMMOBILIEN





TRISTAR
IMMOBILIEN











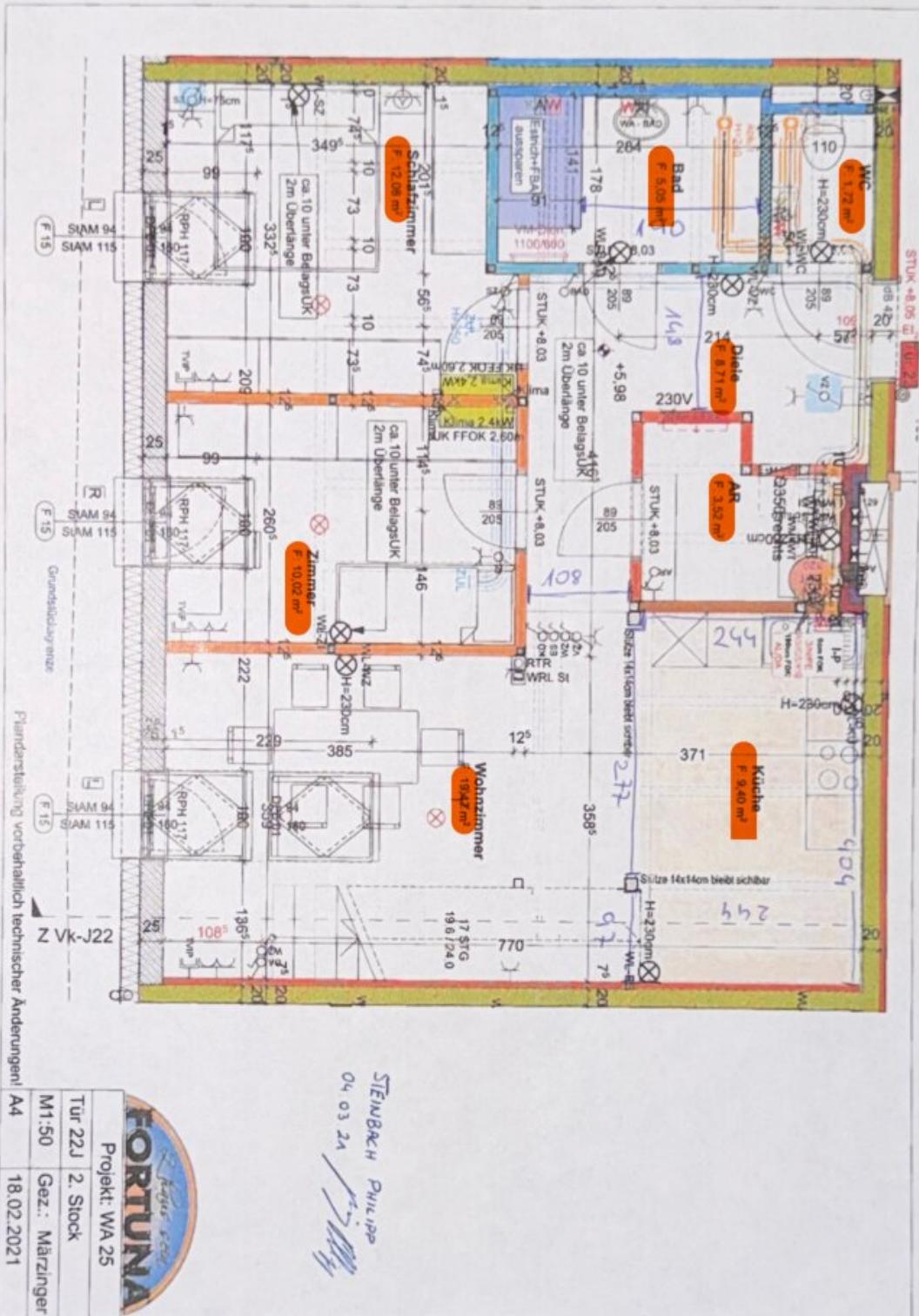
TRISTAR
IMMOBILIEN

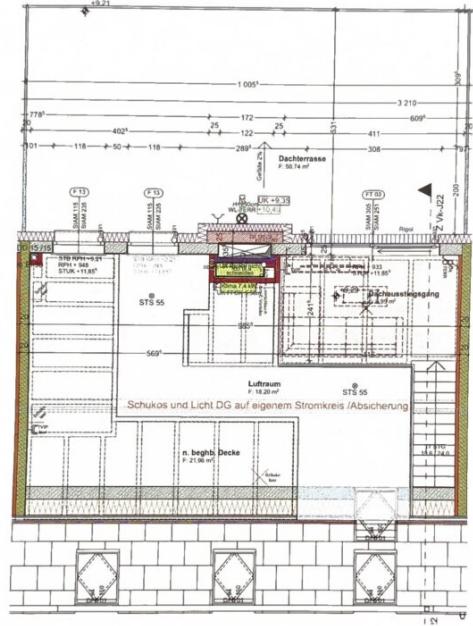


TRISTAR
IMMOBILIEN









STEINBACH PHILIPP
19. NOV. 2020

2/3



Projekt: WA 25	
Tür 22J	Dachgeschoss
M1:100	Gez.: Märzinger
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen! A4 19.11.2020	

Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette mit Galerie & ca. 50 m² Dachterrasse

360 Grad Tour verfügbar

<https://kuula.co/share/collection/7HC2x?logo=0&info=0&fs=1&vr=1&initload=0&thumbs=1&inst=de>

Kurzbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in der **Josef-Wolfik-Straße 25, 2000 Stockerau** verbindet moderne Architektur mit warmen Materialien und einem einzigartigen Raumgefühl.

Die offene Galerie, die großzügige Dachterrasse sowie die loftartige Gestaltung machen dieses Objekt zu einer **echten Rarität am Markt**.

Nicht Quadratmeter stehen hier im Vordergrund – sondern **Raum, Licht und Atmosphäre**.

- 120m² Wohnfläche
- 80m² Nutzfläche
- 50 m² Dachterrasse
- aktive Raumbelüftung & Klimaanlage in jedem Zimmer
- Garagenparkplatz mir E Anschluss Vorbereitung verfügbar (18.000 €)

Wohngefühl & Architektur

- Bereits beim Betreten der Wohnung wird klar: Hier handelt es sich nicht um ein klassisches Dachgeschoss.

Die Wohnung erstreckt sich über mehrere Ebenen und überzeugt durch:

- offene Raumstrukturen
- hohe Decken

- sichtbare Holzbalken
- großzügige Blickachsen
- eine zentral positionierte, massive Holztreppe mit modernem Metallgeländer
- Die Galerieebene eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Lese- und Rückzugsbereich oder zusätzlicher Wohnraum.

Wichtig für die Flächenangabe:

Die **Nutzfläche ist offiziell mit ca. 81 m² ausgewiesen**, da Teile der Galerie rechtlich nicht vollständig als Nutzfläche genehmigt aber normal begehbar sind.

Die **tatsächlich erlebbare Wohnfläche liegt jedoch bei über 120 m²**, was das außergewöhnliche Raumangebot dieser Wohnung sehr gut widerspiegelt.

Küche & Wohnen

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung:

- hochwertige Einbauküche
- großzügige Kochinsel
- viel Arbeits- und Stauraum
- ideal für geselliges Kochen und Wohnen
- Große Fensterflächen sorgen ganztägig für viel Licht und unterstreichen den luftigen Charakter.

Sanitärräume

Die Wohnung verfügt über:

- ein modernes Badezimmer
- ein separates WC
- Beide Räume sind hochwertig ausgeführt, zeitlos gestaltet und sofort bezugsfertig.

Dachterrasse – Wohnen im Freien

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die **ca. 50 m² große Dachterrasse**.

Diese bietet:

- viel Platz für Lounge-, Ess- und Pflanzbereiche
- hohe Privatsphäre
- ganztägige Besonnung
- einen echten Mehrwert als zusätzlicher Wohnraum im Freien
- **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage in der **Josef-Wolfik-Straße in Korneuburg**.

Korneuburg bietet:

- ausgezeichnete Anbindung nach Wien (S-Bahn, Schnellstraße)
- sämtliche Nahversorger, Schulen und Kindergärten
- ein lebendiges Stadtzentrum
- hohe Lebensqualität durch Nähe zur Donau, Rad- und Freizeitwegen
- Die Nähe zu **Stockerau** erweitert das Angebot zusätzlich um:
 - weitere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten
 - medizinische Versorgung
 - Gastronomie und kulturelle Angebote
- Diese Kombination macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Käufer besonders attraktiv.

Fazit

Diese Dachgeschoss-Maisonette richtet sich an Käufer, die **kein klassisches Objekt**, sondern **Architektur, Raum und Individualität** suchen.
Eine Wohnung mit Charakter, Großzügigkeit und einem außergewöhnlichen Außenbereich – selten am Markt und sofort erlebbar.

Ein Teil der Terrasse ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben **anteilig anrechenbar**, die

tatsächliche Nutzbarkeit geht jedoch weit darüber hinaus.

Garage / Stellplatz

Ein **Garagenstellplatz** kann **optional um € 18.000,-** erworben werden.

Alles in allem handelt es sich um Ihre Traumimmobilie mit perfekter Anbindung.

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wagner jederzeit gerne unter [06601055501](tel:06601055501) oder unter wagner@tristar.at zur Verfügung!

Die Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten, können jedoch **nach Absprache gerne ebenso erworben werden.**

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.tristar.at.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (It. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtümer vorbehalten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.