

**ZUHAUSE in STOCKERAU**



**Objektnummer: 1939/214908**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	70,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	11
<b>Garten:</b>	26,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,68
<b>Kaufpreis:</b>	342.497,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. 2 Parkplätze € 42.000,--

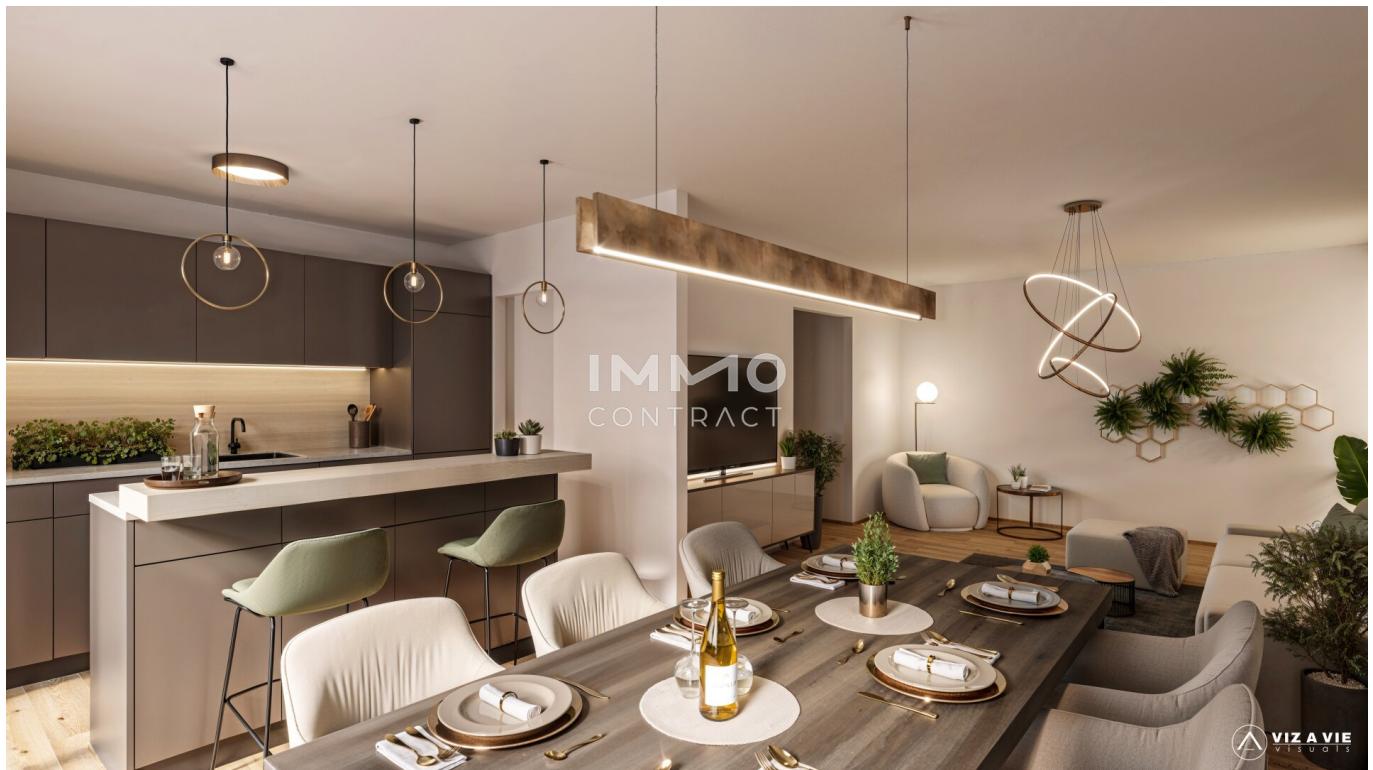
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Schneider-Hiesberger**



IMMO  
CONTRACT

 VIZ A VIE  
VISUALS

## 2000 STOCKERAU PRAGERSTRASSE 5



0 5 10 cm

## Top 9

Wohnfläche	(100%)	70,16 m <sup>2</sup>
Loggia	(100%)	
Wohnnutzfläche		70,16 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	(30%)	
Balkon	(50%)	
Terrasse	(50%)	8,60 m <sup>2</sup>
Garten (+Vorgarten)	(10%)	26,79 m <sup>2</sup>
WNF-gewichtet		77,14 m <sup>2</sup>

Geschoss	EG
Raumhöhe	2,52 m
Zimmerzahl	3
Parkplatzanzahl	Parkplatz Nr.: 68 / 69 2 Stück zusätzliche Parkplätze optional



ERDGESCHOSS



architurbō  
Architekturgesellschaft m.b.H.

Stand: 13.05.2025

M\_1:100

Dieser Plan ist zum Anführen von Einbauzweck nicht geeignet. Maße sind in Rohbaumaße angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtnutzfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund behördlicher Vorgaben. Mass- und Flächentoleranz +/- 3%!

2000 STOCKERAU PRAGERSTRASSE 5

Top 9 Stellplatz



architurbo  
Architekturgesellschaft m.b.H.

Stand: 13.05.2025

M\_1:400

Dieser Plan ist zum Anführen von Einbauanträgen nicht gedacht. Maße sind in Rohbaumasse angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtnutzfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund behördlicher Vorgaben. Mass- und Flächentoleranz +/- 3%!

# Objektbeschreibung

MODERNES 2-3-4 ZI-EIGENTUM mit Garten, Balkon oder Terrasse

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stockerau!

Erleben Sie modernen Wohnkomfort in der **neuen Wohnhausanlage** in der **Pragerstraße 5**.

Dieses beeindruckende Projekt umfasst **59 stilvolle Wohneinheiten**, die für Singles als auch für Familien perfekt geeignet sind.

Genießen Sie das Leben in zentraler Lage, nur wenige Minuten vom Zentrum Stockerau entfernt.

Die **architektonisch ansprechende L-förmige Anlage** besteht aus **drei oberirdischen Geschossen** und einer **Tiefgarage**.

Sie bietet Ihnen nicht nur eleganten Wohnraum, sondern auch einen **einladenden Freiraum im Süden**, der als Begegnungszone für die Bewohner dient.

Die großzügigen Außenbereiche, darunter **Balkone, Loggien und Terrassen**, laden dazu ein, die Sonne zu genießen.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine klare Struktur und viel Platz für Ihre individuellen Wohnideen.

Alle Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bieten Ihnen ein Höchstmaß an Komfort.

Ein **barrierefreier Aufzug** sorgt für einfachen Zugang zu allen Geschossen.

Die **Tiefgarage** beherbergt **78 PKW-Abstellplätze** - zudem stehen Ihnen im Außenbereich **11 Parkplätze** sowie ein **Grünbereich** mit Spielplatz zur Verfügung.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, das Landesklinikum, Apotheken und ein Sportzentrum. Der Bahnhof und die Autobahnanschlussstelle sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Erleben Sie modernes Wohnen in Stockerau und genießen Sie die perfekte Kombination aus Komfort, Natur und urbanem Lebensstil!**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap