

**provisionsfreies Eigentum! extravagante
2-Zimmer-Neubauwohnung in Stockerau / zentrumsnah /
hochwertig / energieeffizient / bezugsfertig**



Objektnummer: 6418/274

Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	32,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,77
Kaufpreis:	425.161,00 €
Betriebskosten:	138,60 €
USt.:	13,86 €
Provisionsangabe:	

keine Provision für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner



Prok. Daniela König

ACACIO Immobilien GmbH
Bahnhofsring 48
3451 Pixendorf

T +43 2275 42026-1
H +43 7664 386 55 0

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.

Termin zur







Prok. Daniela König
Immobilienberaterin

0664 386 55 02
dk@acacio.at



ACACIO Immobilien GmbH
Bahnhofsring 48/Stg. 1
A-3451 Pixendorf
Tel.: 02275 42026-14
E-Mail: office@acacio.at
Web: www.acacio.at







FAWE IMMO
WOHNEN ERLEBEN

ERS17 / Stockerau

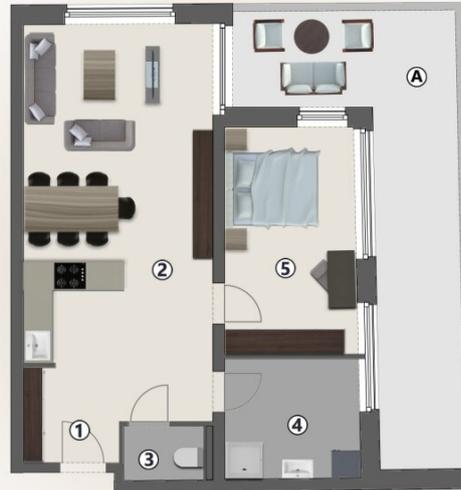
Wohnung Top. 54

DACHGESCHOSS

2 ZIMMER

WOHNFLÄCHE GESAMT 61.47m²

❶	Vorraum	6.88m ²
❷	Wohnküche	30.66m ²
❸	WC	2.06m ²
❹	Bad	7.70m ²
❺	Schlafzimmer 1	14.17m ²
	Wohnfläche Gesamt	61.47m ²
Ⓐ	Loggia	22.20m ²



Objektbeschreibung

gut durchdachte Raumkonzepte für ausreichend Platz

Das Projekt:

Das hier angebotene Neubauprojekt bietet 55 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen und Ordinations- bzw. Büroflächen.

Die gut durchdachten Grundrisse der noch verfügbaren Wohnungen variieren von 2 oder 3 Zimmern (zwischen 61 m² und 77 m²) und bieten Freiflächen wie Balkone oder Loggien.

Das Gebäude ist als Ziegelmassivbau mit 16cm Vollwärmeschutz errichtet, die Wohnungstrennwände und -decken sind aus Stahlbeton ausgeführt.

Die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) erfolgt über Fernwärme.

Der Neubau verfügt über Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage, eine Aufzugsanlage (barrierefrei), Kellerräume, Fahrradabstellplätze innen und außen sowie zusätzliche Abstellräume.

Alle Wohnungen sind mit einem Beschattungssystem (Rolläden bei Fenstern/Türen, im Dachgeschoß elektrisches Lamellendach oder elektrische Gelenkmarkise je nach Ausrichtung), 3-fach-verglasten Kunststoff-Alufenster, Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit BUS-System, hochwertigen Sanitäreinrichtungen und Wohnungseingangstüren der Schutzklasse WK2 ausgestattet.

Die Wohnung:

Die hier angebotene Wohnung bietet einen außergewöhnlichen Grundriss mit viel Platz für den Koch- und Essbereich, einem tollen, lichtdurchfluteten Schlafräum und übergroßer Loggia.

Über den offen gestalteten Eingangsbereich (Vorraum) gelangt man direkt in den modern konzipierten Koch-, Wohn- und Essbereich, welcher das Herzstück der Wohnung ist. Die Wohnung verfügt über einen hellen, lichtdurchfluteten Schlafräum mit angrenzender Loggia, ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Waschtisch sowie ein separates WC.

In allen Räumen wird hochwertiger Parkettboden (Eiche) oder moderne Keramikfliesen (grau/weiß) verlegt.

Die Wohnung ist mit einer Vorinstallation für Klimaanlage mit Innensplit versehen.

Die nach Osten ausgerichtete Loggia ist sowohl vom Wohnbereich, wie auch vom Schlafräum begehbar und bietet als zusätzliches Highlight eine Überdachung in Form eines Lamellendaches (mit elektrisch schwenkbaren Lamellen!). Genießen Sie wunderbare Stunden auf Ihrer großzügigen und komfortablen Loggia!

Raumaufteilung:

-Vorraum

- WC separat
- Bad mit Dusche und Waschtisch sowie Handtuchrockner (Bad mit Fenster!)
- Wohnküche
- Zimmer
- Loggia mit Lamellenüberdachung (elektrisch schwenkbar!)

Zusammenfassung Ausstattungsmerkmale:

- Sonnenschutz an allen Fenstern /Fenstertüren (elektrische Rolläden)
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Fernwärmeanschluss
- Fußbodenheizung
- elektrisches Lamellendach auf der Loggia
- Vorbereitung für Klimaanlage vorhanden
- Aufzug
- Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage (BUS-System)
- WC separat
- Wohnungseingangstüren Widerstandsklasse WK2 (einbruchhemmende Sicherheitstüre mit 3-fach Verriegelung und Spion)
- jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum im Erdgeschoß zugeordnet
- Barrierefrei
- Bahnhofsnahe
- gute Infrastruktur
- 15 Autominuten nach Wien
- Tiefgarage
- geräumiger Kinderwagenabstellraum
- Fahrradabstellplätze innen & außen

Es erwartet Sie hier ein modernes Zuhause, das aufgrund seiner Lage die Nähe zur Altstadt von Stockerau sowie zum Erholungsgebiet der Donauauen perfekt verbindet.

Kosteninformation:

Aufpreis Stellplatz EG: € 19.924,00

Keine Vermittlungsprovision für den Käufer!

Diese Wohnung kann auch als Anlegerwohnung käuflich erworben werden - auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne die diesbezügliche Preisliste zur Verfügung.

Nachstehend nochmals die wichtigsten Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer:3,5% vom Kaufpreis

GB Gebühr Eigentumsrecht:1,1% vom Kaufpreis

GB Gebühr Hypothek:1,2% des eingetragenen Pfandrechtes

Vertragserrichtung:1,5% vom Kaufpreis zzgl. USt.
+ Barauslagen + Beglaubigungskosten (Notar)

KEINE PROVISION FÜR DEN KÄUFER!

Ist dies ein interessantes Angebot für Sie?

Gerne steht Ihnen Frau Prok. Daniela König für einen Besichtigungstermin unter der Telefonnummer 0664 386 55 02 oder unter e-mail: dk@acacio.at zur Verfügung.

WEITERE WOHNUNGEN SIND IN DIESEM OBJEKT NOCH VERFÜGBAR!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.acacio.at

Dieses Angebot versteht sich als freibleibend und unverbindlich.

Unsere Angaben erfolgen auf Grund von Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Hinweis: Bei den Fotos handelt es sich um Beispielaufnahmen der Wohnhausanlage - diese dienen der Veranschaulichung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap