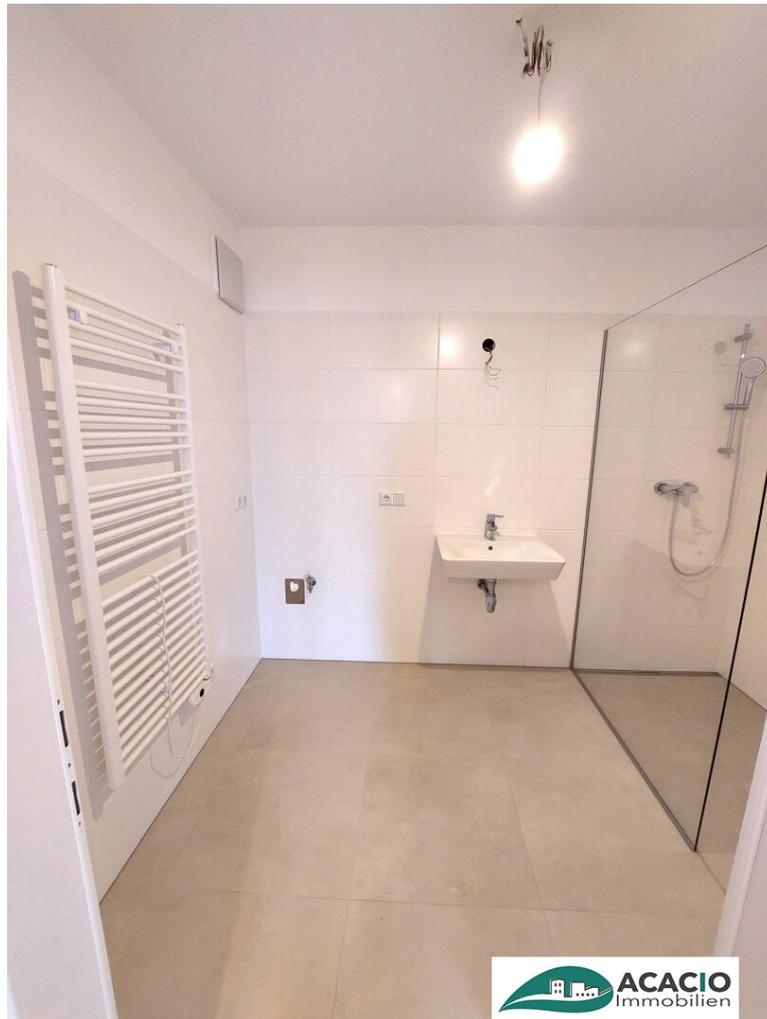


**Provisionsfreies Eigentum! Neubauwohnung in Stockerau
- perfekte 3-Zimmer-Balkonwohnung / Erstbezug /
zentrumsnah / hochwertig / energieeffizient / bezugsfertig**



Objektnummer: 6418/430

Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	32,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,77
Kaufpreis:	433.130,00 €
Betriebskosten:	151,20 €
USt.:	15,12 €
Provisionsangabe:	

keine Provision für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner



Prok. Daniela König

ACACIO Immobilien GmbH
Bahnhofsring 48
3451 Pixendorf









**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:  **ACACIO
Immobilien****







FAWE IMMO
WOHNEN ERLEBEN

ERS17 / Stockerau

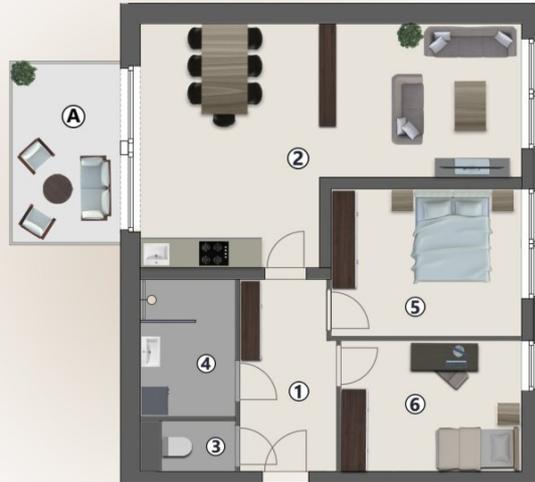
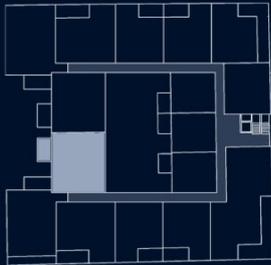
Wohnung Top. 45

DACHGESCHOSS

3 ZIMMER

WOHNFLÄCHE GESAMT 77.35m²

1	Vorraum	8.72m ²
2	Wohnküche	36.68m ²
3	WC	1.90m ²
4	Bad	5.81m ²
5	Schlafzimmer 1	13.21m ²
6	Schlafzimmer 2	11.03m ²
Wohnfläche Gesamt		77.35m ²
A	Balkon	8.60m 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 befindet sich im Dachgeschoß ist sowohl nach Westen, wie auch nach Osten ausgerichtet und durch die ideale Raumaufteilung besonders reizvoll. Der Vorraum bietet ausreichend Stauraum und Bewegungsfreiraum - von hier aus sind alle weiteren Räume zu begehbar.

Der offen konzipierte Koch-/Ess- und Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung - Fenster nach Osten und der Balkon nach Westen bieten einen hellen und lichtdurchfluteten Wohnbereich.

Die beiden Schlafräume sind ebenso vom Vorraum aus begehbar und nach Osten ausgerichtet.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschtisch und Handtuchhalter ausgestattet. Die Wohnung verfügt überdies natürlich über 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.

Genießen Sie wunderschöne Abende auf Ihrem westseitig ausgerichteten Balkon.

zusätzliches Highlight: Die Balkonflächen sind mit einer elektrisch bedienbaren Gelenkmarkise ausgestattet.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- WC separat
- Bad mit Dusche und Waschtisch sowie Handtuchtrockner
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Balkon

Zusammenfassung Ausstattungsmerkmale:

- Sonnenschutz an allen Fenstern /Fenstertüren (elektrische Rolläden)
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Fernwärmeanschluss
- Fußbodenheizung
- Aufzug
- Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage (BUS-System)
- WC separat
- Sonnenschutz auf dem Balkon (elektrische Gelenksmarkise)
- Vorbereitung für Klimaanlage vorhanden
- 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 Aufnahmen der Wohnung, wie auch teilweise um
Visualisierungen (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