

## **Erstbezug - Zentrum Stockerau - Modernes Wohnen**



**Objektnummer: 5392**

**Eine Immobilie von M F Immobilien Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grünnergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

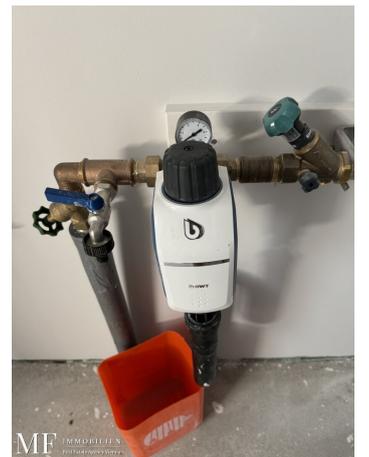
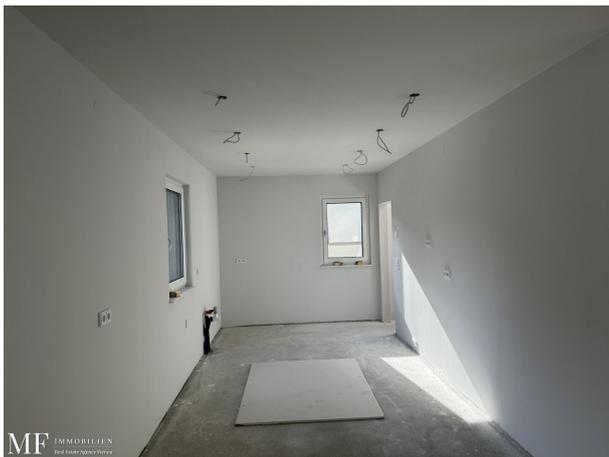
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

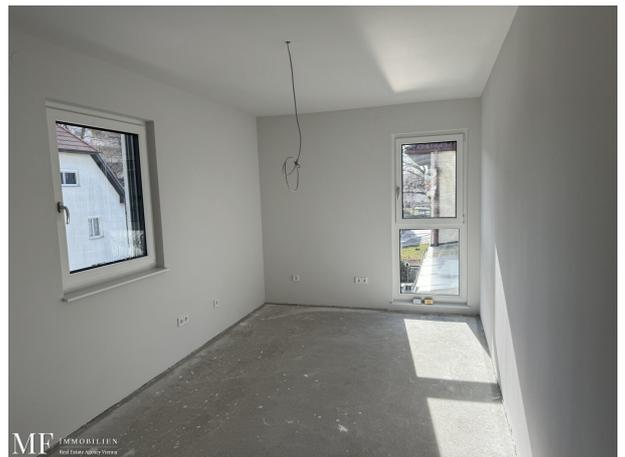
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Markus Frisch**

M F Immobilien Consulting GmbH  
Floridsdorfer Hauptstrasse 45  
1210 Wien

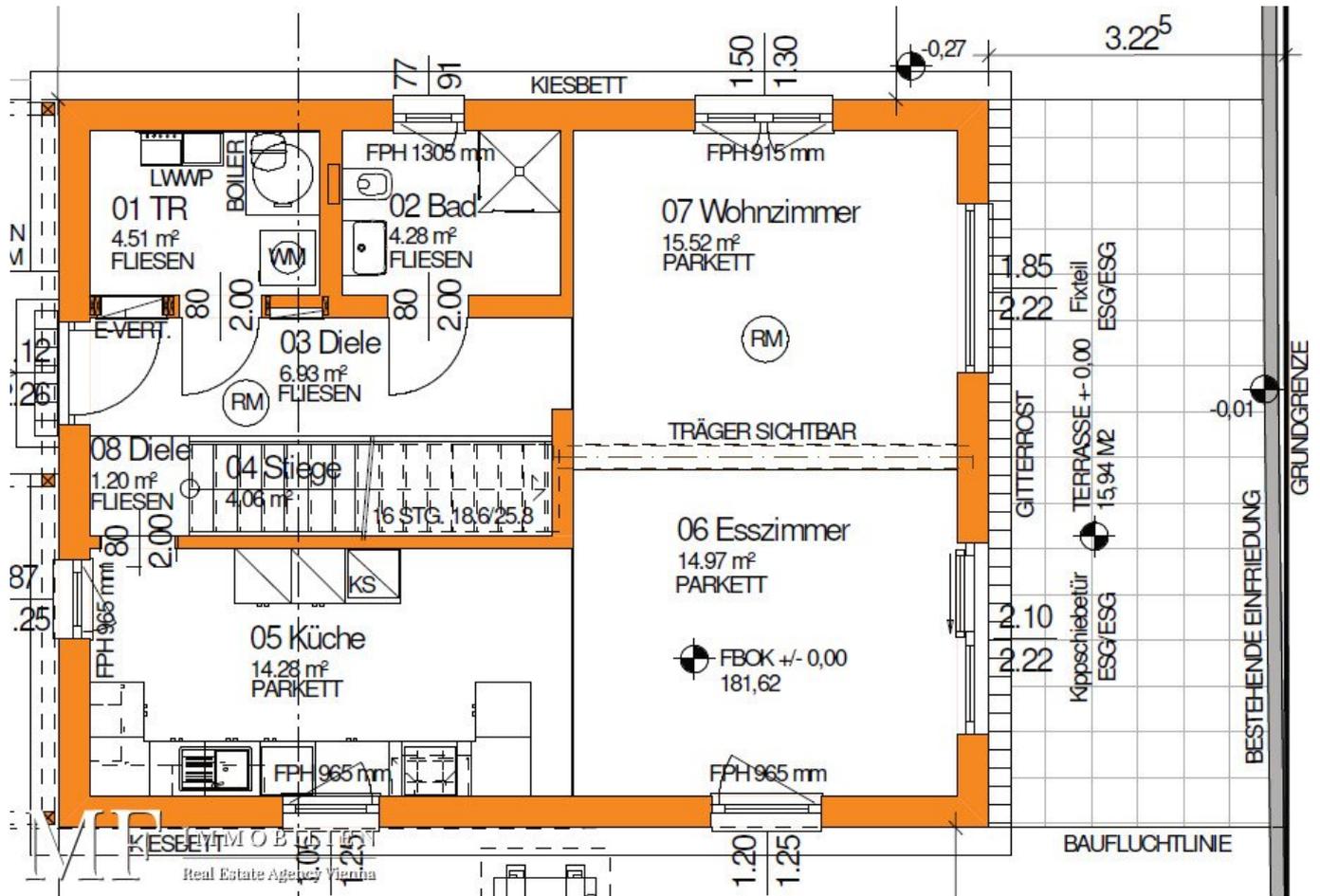


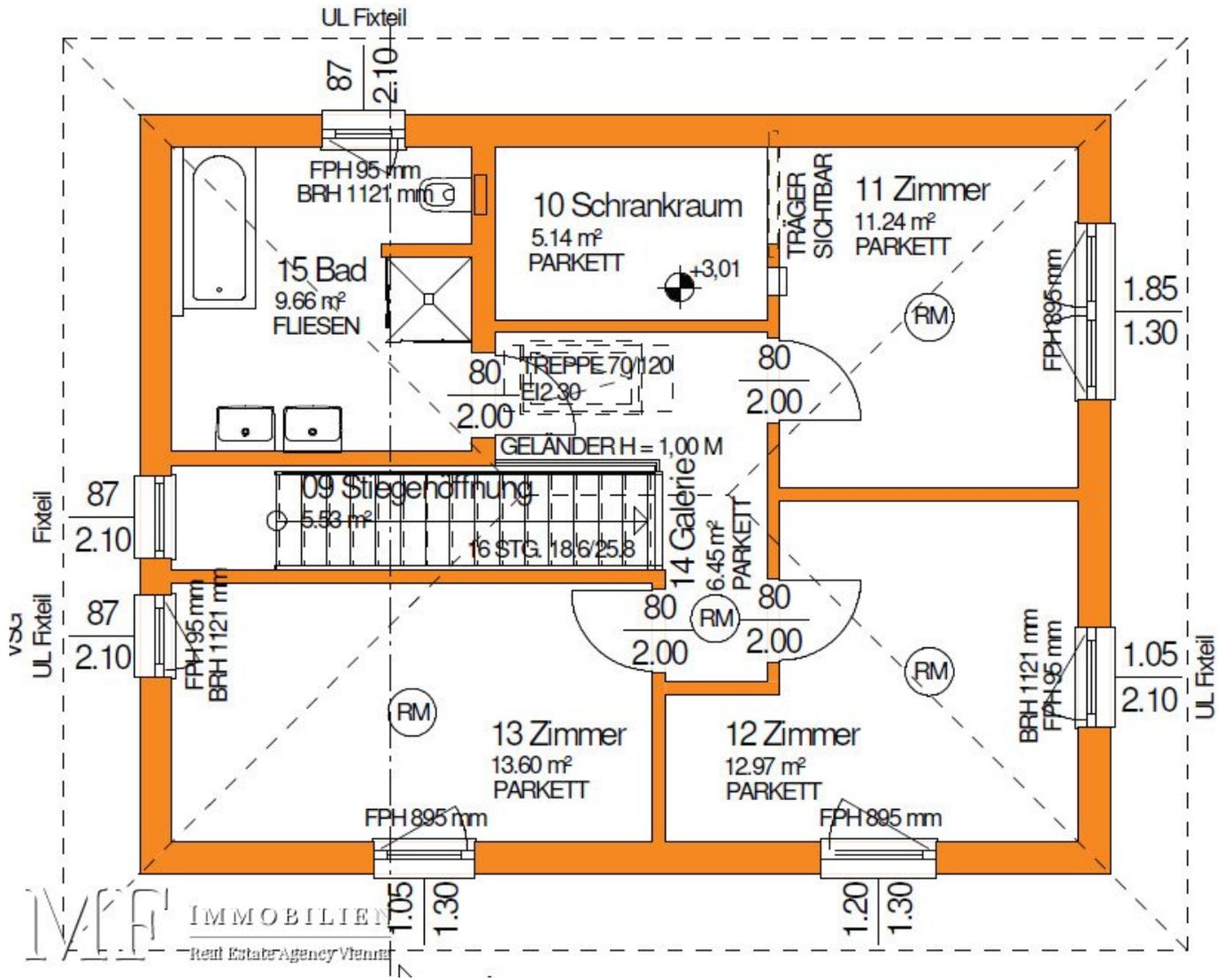












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stockerau!

Diese gerade in Fertigstellung befindliche Immobilie ist mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und 4 geräumigen Zimmern (großer Wohn-Essbereich im Erdgeschoss sowie 3 Schlafzimmer, eines davon mit Schrankraum im Obergeschoss) ausgestattet und bietet somit ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Haus mit seiner modernen Architektur und hochwertigen Ausstattung ist in Kürze bezugsfertig.

Die Ausstattung des Hauses wird Sie begeistern. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett versehen und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und garantiert Ihnen jederzeit angenehme Temperaturen im Haus.

Die Küche bietet Ihnen ausreichend Platz zum Kochen und Backen. Hier können Sie sich kulinarisch austoben und Ihre Familie und Freunde mit leckeren Gerichten verwöhnen.

Ein Zusatzgebäude im hinteren Teil des Gartens ist das große AdOn an dieser Immobilie. Es kann im fest gemauerten Teil als Werksatt oder kleines Homeoffice genutzt werden. Es ist an das Wasser und den Strom angeschlossen und bietet die Möglichkeit einen Ofen zu installieren.

Der Holzbau kann als Schuppen, oder wenn er geöffnet wird, als Terrasse verwendet werden. Es spricht auch nichts dagegen die Holzkonstruktion zu dämmen und ihn als zusätzlichen Lebensraum zu verwenden.

Die Lage dieses Einfamilienhauses im Zentrum von Stockerau ist ideal. Sie haben eine gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie stolzer Besitzer dieses einzigartigen Einfamilienhauses in Stockerau.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <8.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap