LETZTE GELEGENHEIT - IHR WOHN(T)RAUM in Stockerau - NUR noch 1 Wohnung FREI!! - PREISREDUKTION

2434-2004_Wohnhaus_Stockerau-Titelfoto

Objektnummer: 2434_2004

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,64
Kaufpreis:	351.300,00 €

Provisionsangabe:

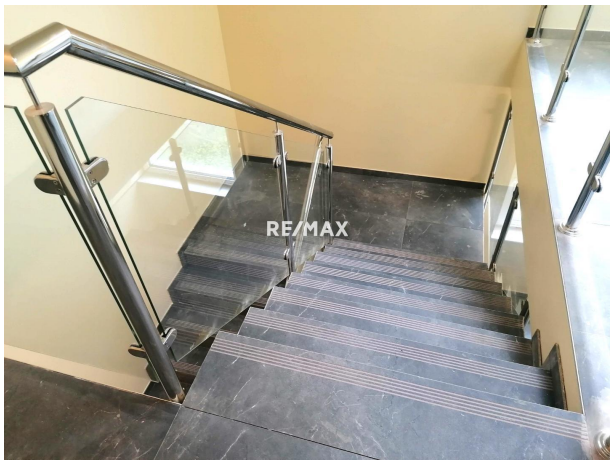
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Josef LEITNER

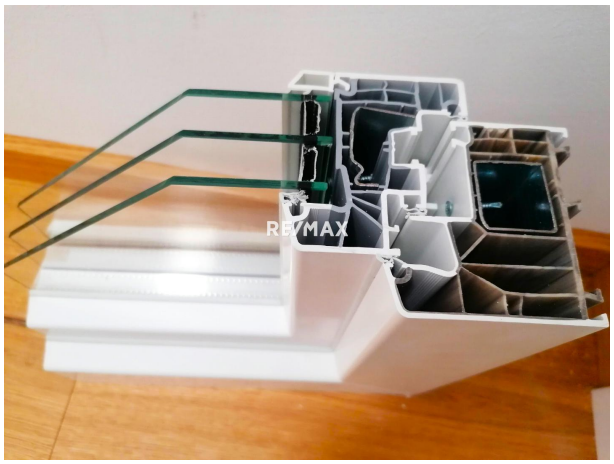
RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

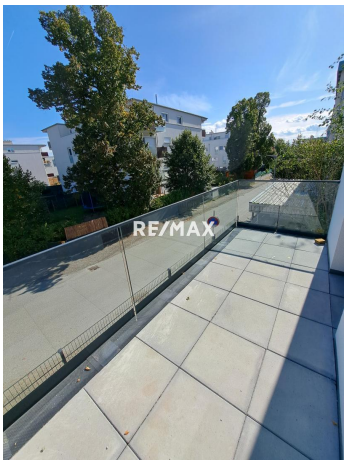
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

LETZTE GELEGENHEIT - "IHR WOHN(T)RAUM in STOCKERAU" - GRÜNRUHELAGE - REDUZIERTE PREISE!!

GREIFEN SIE ZU, bevor die PREISE wieder STEIGEN!!

Höchste Wohnqualität in grüner Umgebung bietet Ihnen diese neu errichtete Wohnhausanlage am nördlichen Stadtrand von Stockerau.
Die nur aus 8 Wohnungen bestehende Anlage wurde 2022/2023 nach technisch-ökologischen Gesichtspunkten im Niedrig-Energiestandard in Ziegelbauweise errichtet. Die architektonisch gelungene Anordnung der Wohnungen, verbunden mit moderner technischer Ausstattung, erfüllen alle Vorgaben für gehobene Wohnbedürfnisse.
Alle Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Das Angebot richtet sich sowohl an Privatpersonen zur Eigennutzung als auch institutionelle Anleger und Investoren (gute Vermietbarkeit!!)

Eckdaten & Highlights:
• nur 8 Wohneinheiten zwischen ca. 52 und 75 m², mit 2 oder 3 Zimmer
• davon noch 2 Wohnungen zu je 75,4 m² frei
• Jede Einheit im EG mit Garten und Terrassen, sonst großzügige Balkone
• Abstellraum in jeder Wohnung
• Hochwertige moderne Ausstattung mit Echtholzparkett in Eiche
• Weiße Echtholztüren, bzw. Türstöcke
• 3-Scheiben Isolierglasfenster mit elektrischen Außenrollläden
• Niedrigenergiehaus, HWB 32 kWh/m²/a = B
• Fußbodenheizung - Energieversorgung über Fernwärme
• Verflieste Sanitärräume, Walk-In Dusche, elektrischer Handtuchtrockner, moderne Sanitärkeramik, Waschmaschinenanschluss
• Satellitenanschluss in jedem Zimmer
• Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
• jeder Wohneinheit ist ein Kellerabteil zugeordnet
• Personenlift
• Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich
• 1 überdachter Kfz-Stellplatz mit Vorbereitung für E-Ladestation im KP enthalten!!

Weitere überdachte (Carport) Kfz-Stellplätze können bei Verfügbarkeit zum Preis von € 21.000,00 dazu gekauft werden.

Folgende Wohneinheiten stehen noch zur Verfügung:

EG

Top 1: 72,56 m² Wfl., 3 Zi., ca. 26 m² Garten - VERKAUFT!!
Top 2: 51,94 m² Wfl., 2 Zi., ca. 33 m² Garten - VERKAUFT!!
Top 3: 75,45 m² Wfl., 3 Zi., ca. 106 m² Garten - VERKAUFT!!

OG
Top 4: 72,61 m² Wfl., 3 Zi., ca. 8,14 m² Balkon - VERKAUFT!!
Top 5: 52,26 m² Wfl., 2 Zi., ca. 9,64 m² Balkon - VERKAUFT!!
Top 6: 75,45 m² Wfl., 3 Zi., ca. 6,05 m² Balkon, NEUER PREIS - KP € 351.300

DG
Top 7: 69,74 Wfl., 3 Zi., ca. 19 m² Dachterrassen - VERKAUFT!!
Top 8: 50,97 Wfl., 2 Zi., ca. 35 m² Dachterrasse - VERKAUFT!!

Die Exposés zu den einzelnen Wohnungen können Sie über den jeweiligen Link abrufen!

Wichtiger Hinweis:
Die genaue Höhe der Betriebskosten ist noch nicht abschließend bekannt. Es wurde daher ein Durchschnittswert von € 2,40 / m² angenommen!

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser kleinen exklusiven Wohnhausanlage und fordern Sie noch heute unsere ausführlichen Unterlagen an, bzw. vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Vertragserrichtung durch Öffentliche Notare Köhler & Szakasits Notar-Partnerschaft, 3400 Tulln!
Kosten: 1,5% + 20% USt + Barauslagen

Lage und Erreichbarkeit:
Die Wohnhausanlage liegt am nördlichen Stadtrand von Stockerau, der größten und äußerst lebenswerten, ca. 20-tausend Einwohner zählenden Stadt im Weinviertel.
Umgeben von Einfamilienhäusern mit gepflegten Gärten, weitläufigen Grünflächen, Rad- und Spazierwegen, sowie die Nähe zum bekannten Erholungs- und Naturschutzgebiet der Donau-Auen, werden auch Sie diese besondere Lage schätzen und lieben lernen.

Der Bahnhof Stockerau, mit regelmäßigen kurzen Zugverbindungen nach Wien und in das nördliche NÖ, liegt ca. 1,2 km Fußweg entfernt. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Fahrminuten auf die A22. In kurzer Gehdistanz finden Sie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf.
Eine große Vielfalt an Bildungseinrichtungen, das bekannte Klinikum Stockerau, zahlreiche Fachärzte, Apotheken, sowie eine dichte Gastro-, Unterhaltungs- und Kulturszene sind hier nur auszugsweise erwähnt.

Weitere wichtige Informationen erhalten Sie auf der Homepage der Stadt unter https://www.stockerau.at

Kaufnebenkosten:
3,5 % Grunderwerbsteuer,
1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20% USt. + Barauslagen
3,6 % Maklerprovision
Bei Begründung des Hauptwohnsitzes ersparen Sie sich die Kosten der Grundbucheintragungsgebühr von 1,1% und bei Fremdfinanzierung die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch von 1,2% der Finanzierungssumme.
Nähere Informationen erhalten Sie gerne bei der Besichtigung oder auf Anfrage!

Wir helfen Ihnen auch gerne bei der Ankaufsfinanzierung.
Unser Kooperationspartner und Finanzierungsexperte der Fa. INFINA, Hr. Ronald KAMPLEITNER, Tel. 0660/8877994, Mail: ronald.kampleitner@infina-partner.at, steht Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite. Auch ein telefonisches Beratungsgespräch öffnet Ihnen vielleicht bisher nicht bekannte Möglichkeiten, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Rechtliche Hinweise:
In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie über die Aufklärung Ihrer Rücktrittsrechte benötigen.
Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten.

Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein.
Wir ersuchen um Verständnis und freuen uns Sie demnächst als Kunde begrüßen zu dürfen.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Weder der Makler, noch die Fa. RE/MAX-Vital übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	32.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.64
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	B

Interesse am Maklerberuf?
Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK
am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.
Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.