



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 148851

erstellt am : 07.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 644000€

Straße:

2000 Stockerau

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 118m<sup>2</sup>

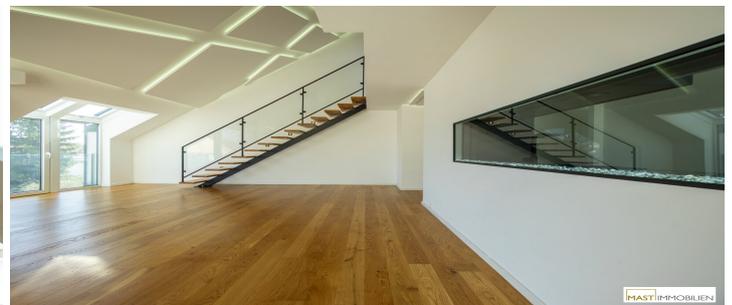
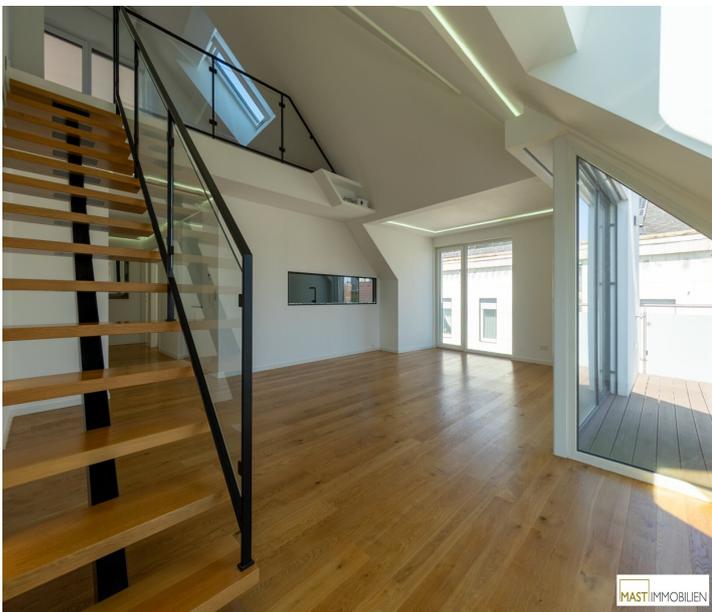
Nutzfläche: 182m<sup>2</sup>

Grundfläche: 182m<sup>2</sup>

**LUXUS - Blick über Stockerau? Dann hier klicken,...**

**Exklusive Wohnung direkt in Stockerau / Private**

**Dachterrasse mit ca. 55 m<sup>2</sup>**



Sie sind auf der Suche nach einer exklusiven Immobilie mit Charme und Charakter Dann sind Sie hier genau richtig! Denn diese Wohnung bietet mit ihrem einzigartigen Design und Ambiente Lebensqualität auf höchstem Niveau!

Highlights der Wohnung:

exklusive indirekte Beleuchtung in Vorraum, Küche, Wohnzimmer sowie Galerie  
Sternenhimmel im Schlafzimmer  
maßangefertigte Tischlerküche mit SIEMENS & GORENJE Geräten und integrierter Beleuchtung  
getönte Glasscheibe mit Durchsicht von Küche in Wohnzimmer mit indirekter Beleuchtung und  
Steine in Diamantoptik  
sonderangefertigte Stiege inkl. Stufen-Beleuchtung  
großzügige Galerie im Obergeschoss  
55 m<sup>2</sup> große überdachte Dachterrasse mit Blick über Stockerau

Ausstattung der Wohnung:- massive Bauweise inkl. VWS- 3 fach verglaste Panoramafenster inkl.  
elektrischem Sonnenschutz- Langdiele Eiche Natur Parkettboden mit  
Fußbodenheizung- ebenerdige Wasserfall-Dusche mit GROHE Smart Control Amateur und  
Doppelwaschbecken - Personenaufzug- 2 Garagenabstellplätze (optional zu je 15.000,- ?) "BK je  
Stellplatz 18,48 ? inkl. MwSt."- 1 Kellerabteil- Optimale Infrastruktur  
Diese traumhafte, lichtdurchflutete und verspielte Dachgeschoss - Wohnung verzaubert jeden  
Augenblick in unvergessliche Momente. Sei es den Sonnenuntergang nach einem langen und  
gestressten Arbeitstag auf der Dachterrasse zu genießen und den Abend mit einem Glas Wein  
ausklingen zu lassen oder die tollsten Geschichten mit Freunden und Familie im Wohnzimmer zu  
erleben!

RaumaufteilungEingangsebene:- Vorraum mit separater Garderobe- WC mit  
Waschbecken- Badezimmer- Schlafzimmer- Ankleidezimmer (eignet sich auch optimal als  
Kinderzimmer) - Kinderzimmer II (nach Umbau der  
Küche)- Küche- Abstellraum/Waschküche- Wohnzimmer mit  
BalkonzugangObergeschoss:- Galerie- Dachterrasse

Infrastruktur: Durch die einzigartige Lage sind zahlreiche Nahversorger sowie Kindergärten und  
Schulen in unmittelbarer Nähe und daher auch optimal zu Fuß oder mit dem Fahrrad auf den vielen  
gekennzeichneten Geh- und Radwegen erreichbar. Zudem bietet das Naturschutzgebiet ?die  
Stockerauer-Au? den Stadtbewohnern tolle Ausflugsmöglichkeiten ins Grüne!

Darüber hinaus verfügt die Stadt Stockerau über exzellente Verkehrsanbindungen, da es direkt an  
der Autobahn A22 sowie an der Nordwestbahn liegt. Der ca. 1,5 km entfernte Bahnhof bietet  
außerdem erstklassige Verkehrsanbindungen nach Wien, Wiener Neustadt sowie Retz!  
Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter  
md@mast-immo.at

Ihr Immobilienberater Herr Manuel Daniloglu MAST Immo GmbH

Kosten:- Grunderwerbssteuer: 3,5%- Eintragungsgebühr: 1,1%- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.  
Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber und Immobilienmakler  
hingewiesen.

WICHTIGES DETAIL: Aktuell ist es eine 3 Zimmer Wohnung, der Käufer hat auf eigenen Wunsch,  
die Küche ins andere Zimmer verbauen lassen, jedoch ist es tatsächlich sehr leicht, die Küche  
aufgrund der vorhandnen Anschlüsse wieder im Wohnzimmer zu installieren und die Wand zu  
schließen. Somit hätte man dann, 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer und eine Wohnküche.  
(ursprünglich war es seitens des Bauträgers so geplant) Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 182m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 118m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 182m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 29.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.82m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 644000€

Nebenkosten: 470.53€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at