



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 151137

erstellt am : 16.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 590000€

Straße:

2000 Stockerau

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

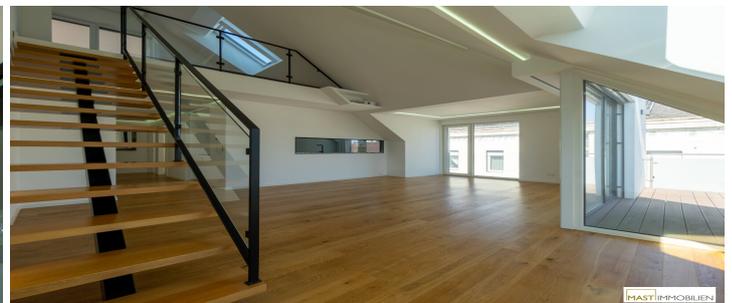
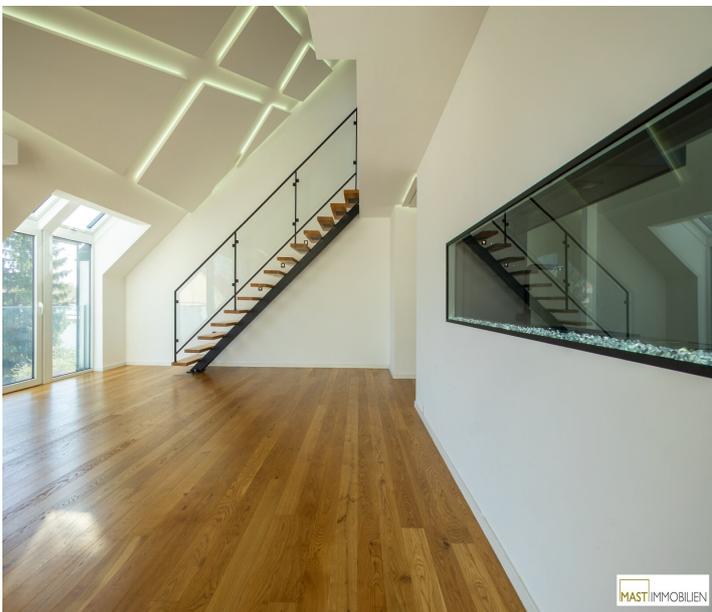
md@mast-immo.at

Wohnfläche: 118m²

Nutzfläche: 182m²

Grundfläche: 182m²

LUXUS - Blick über Stockerau? Dann hier klicken,...
Exklusive Wohnung direkt in Stockerau / Private
Dachterrasse mit ca. 55 m²



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 m² große überdachte Dachterrasse mit Blick über Stockerau

Ausstattung der Wohnung:

- massive Bauweise inkl. VWS
- 3 fach verglaste Panoramafenster inkl. elektrischem Sonnenschutz
- Langdielen 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!

Raumaufteilung

Eingangsebene:

- 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 Balkonzugang

Obergeschoss:

- 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 / EntfernungenGesundheitArzt <1.000mApotheke <500mKrankenhaus <1.500mKlinik <8.000mKinder <SchulenKindergarten <500mSchule <1.000mUniversität <9.000mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <1.000mSonstigeBank <1.000mGeldautomat <500mPost <1.000mPolizei <1.500mVerkehrBus <500mAutobahnanschluss <1.500mBahnhof <1.000mFlughafen <3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 182m²

Wohnfläche: 118m²

Nutzfläche: 182m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 29.2m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.82m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 590000€

Nebenkosten: 470.53€

Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at