



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 163468

erstellt am : 22.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 210000€

Straße:

2000 Stockerau

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 70m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 74m<sup>2</sup>

Grundfläche: 74m<sup>2</sup>

**Optimal aufgeteilte 2 Zimmer Wohnung mit Fernblick  
direkt in Stockerau &quot;inkl. Heizung & amp;  
Warmwasser&quot;;**



Beeindruckend aufgeteilte 2 - Zimmer Loggia Wohnung in optimaler Lage direkt in Stockerau  
Heizung/Warmwasser in den Betriebskosten

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1971 errichtet und befindet sich technisch als auch optisch in  
einem sehr gepflegten Zustand.

"Doktor Fuchs Gasse 4"

Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

Personenlift

Großzügiges Kellerabteil

saniertes WC inkl. Handwaschbecken

Zentral begehbare Räumlichkeiten

Loggia in östlicher Ausrichtung

Abstellraum inkl. Regale

Hochwertige Einbauküche inkl. Geräte

PKW Abstellplatz

Raumaufteilung:

Nach Eintritt in gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Sämtliche Wohn-/Schlaf- & Nebenräume sind direkt vom Vorzimmer aus begehbar. Das WC wurde mit modernen Fliesen in beige/hellgrau ausgestattet. Das Badezimmer mit einer Dusche, WM-Anschluss & Waschbecken ist ebenfalls vom Vorzimmer aus begehbar.

Die Wohnküche mit direkten Zugang auf die ca. 4 m<sup>2</sup> Loggia ist östlich ausgerichtet und bietet aufgrund der Stockwerkslage (4. Stock mit Lift) einen beeindruckenden Fernblick über Stockerau (siehe Foto). Das Schlafzimmer wurde optimal geplant, sodass ein Doppelbett inkl. Nachtkästchen ihren Platz finden. Der Schrankraum ist vom Schlafzimmer aus begehbar.

- Wohnküche inkl. Geräte (exkl. Kühlschrank)
- Loggia (neu verfließt)
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Bad mit Dusche
- sep. WC mit Waschbecken
- Abstellraum
- Kellerabteil
- PKW Abstellplatz auf dem Grundstück

Infrastruktur:

Direkt neben der Liegenschaft befindet sich eine "BILLA" Filiale.

Der Bahnhof Stockerau ist ca. 1,3 km entfernt und somit in ca. 10-15 Gehminuten zu erreichen.

Schulen & Bildung:

- Kindergarten (Kaserngasse 13) - ca. 300 m
- Kindergruppe "Kunterbunt" - (Manhartstraße 50) ca- 450 m
- Volksschule (Schulgasse 4) - ca. 400 m
- Bundesgymnasium (Unter den Linden 16) - ca. 600 m

Ansehen zählt sich aus 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:

- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- Verfügbar: ab sofort

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;8.500m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Kindergarten &lt;500m  
Schule &lt;1.000m  
Universität &lt;9.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Sonstige  
Bank &lt;1.000m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Flughafen &lt;3.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie /  
Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 74m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 70m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 74m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 44.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.99m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 210000€

Nebenkosten: 207€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at