

Inserat ID: 188048

erstellt am : 25.11.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 589000€

Straße:

2000 Stockerau

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Ömer Uyar

Tel: +43699 171 059 18

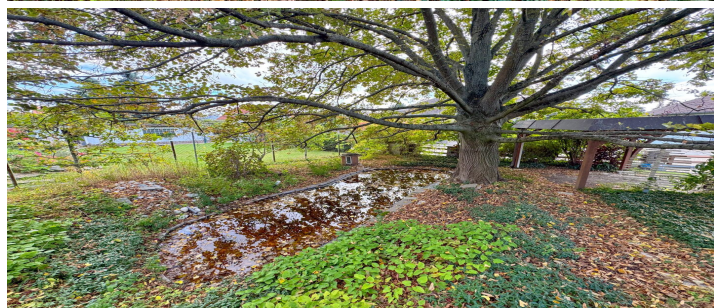
uyar@immobilienquartier.at

Wohnfläche: 110m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 380m<sup>2</sup>

Grundfläche: 770m<sup>2</sup>

**? Großzügiges Einfamilienhaus mit Werkstattkeller,  
Garage & Terrasse in Stockerau mit  
Ausbaupotenzial!**



**? Absolute Ruhelage! Großzügiges Einfamilienhaus mit Werkstattkeller, Garage & Terrasse in Stockerau!**

Sind Sie auf der Suche nach einem repräsentativen Haus mit viel Platz für Ihre Familie, Ihre Hobbys oder berufliche Nutzung, welches Sie Ihren Anforderungen anpassen möchten? Dieses

massiv gebaute Einfamilienhaus auf Eigengrund in einer ruhigen Wohngegend von Stockerau bietet Ihnen beides: viel Raum für Wohnen & Arbeiten!

Highlights:

Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss mit großzügigem Wohnsalon

Ca. 160 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller mit ca. 3 m Raumhöhe

Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum

Hochwertige Materialien: Massivholz, Solnhofener Kalksteinplatten, nachhaltige Bauweise

geräumige 46 m<sup>2</sup> Garage + Carport/Pergola

Garten mit Zierteich

Raumaufteilung:

Keller (ca. 160 m<sup>2</sup>, 3 m Höhe): mehrere Kellerräume, Bad/WC, Heizraum, Werkstatt mit massiven Werkbänken, direkte Garagenanbindung. Ideal auch für berufliche Zwecke, Atelier, Studio oder Hobbys.

Erdgeschoss (ca. 110 m<sup>2</sup>): Vorraum, großer geräumiger Flur mit Stiegenhaus, ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnsalon mit Terrassenzugang, Schlafzimmer mit Schrankraum, Küche, Badezimmer und separates WC.

Dachgeschoss (ca. 110 m<sup>2</sup>) : bestehend aus drei Räumen, welche teilweise ausgebaut sind, jedoch nicht zur Wohnfläche adaptiert sind, sondern derzeit als Dachboden und Staufläche dienen.

Technik:

Gasheizung & Feststoffbrenner, 500 l Warmwasserspeicher

BWT-Wasserenthärter

## Elektrisches Einfahrtstor

Ein Haus für alle, die viel Platz, Qualität und flexible Nutzungsmöglichkeiten suchen! Das Haus kann auf Ihre Anforderungen angepasst werden und ist teilweise fertigzustellen.

Zusammengefasst:

Als Familienhaus: mehrere Schlafzimmer + riesiger Wohnbereich + viel Stauraum.

Als Beruf & Wohnen: Keller als Atelier, Büro oder Praxis, Erdgeschoss und Dachgeschoß als Wohnebene.

Als Multifunktionshaus: Kombination aus Wohnen, Arbeiten & Freizeit unter einem Dach.

## Lagebeschreibung

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohngegend von Stockerau, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern. Die Stadt überzeugt durch ihre Nähe zu Wien sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung ? über die A22 erreichen Sie Wien in rund 15 Minuten, den Flughafen Schwechat bequem mit dem Auto.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen. Das Stadtzentrum von Stockerau mit seinem vielfältigen Gastronomie- und Freizeitangebot ist in wenigen Minuten erreichbar.

Für Erholung und Freizeit sorgen das Erholungszentrum mit Frei- und Hallenbad, die Kunsteisbahn, der Golfclub Spillern, das Sportzentrum ?Alte Au? sowie die weitläufige Stockerauer Au mit ihren Rad- und Wanderwegen.

Stockerau ? die größte Stadt im Weinviertel mit rund 18.000 Einwohnern ? bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar (Bus ca. 300 m, Bahnhof unter 2 km). Mit dem Auto gelangen Sie in etwa 20 Minuten zum Wiener Praterstern, nach Tulln oder Hollabrunn.

Kaufpreis & Kosten:

? Kaufpreis: ? 589.000,-

? Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

? 0699 / 17 1059 18

? uyar@immobilienquartier.at

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur /

Entfernungen Gesundheit Arzt &lt;1.500m Apotheke &lt;1.500m Klinik

&lt;9.500m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder & Schulen Kindergarten

&lt;1.000m Schule &lt;1.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei

&lt;1.000m Sonstige Bank &lt;1.500m Geldautomat &lt;1.500m Post

&lt;1.500m Polizei &lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m Autobahnanschluss

&lt;2.000m Bahnhof &lt;2.000m Flughafen &lt;2.000m Angaben Entfernung Luftlinie /

Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 770m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 110m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 380m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 143.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.42m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 589000€

Nebenkosten: 90€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ömer

Nachname: Uyar

Tel.: +43699 171 059 18

E-Mail: [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at)