

Inserat ID: 188048 erstellt am: 25.11.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:589000€

Straße:

2000 Stockerau

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 110m<sup>2</sup> Nutzfläche: 380m<sup>2</sup> Grundfläche: 770m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Ömer Uyar

Tel: +43699 171 059 18

uyar@immobilienquartier.at

# ? 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 m² Wohnfläche im Erdgeschoss mit großzügigem Wohnsalon
Ca. 160 m² Nutzfläche im Keller mit ca. 3 m Raumhöhe
Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum
Hochwertige Materialien: Massivholz, Solnhofener Kalksteinplatten, nachhaltige Bauweise
geräumige 46 m² Garage + Carport/Pergola
Garten mit Zierteich
Raumaufteilung:
Keller (ca. 160 m², 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 m²): Vorraum, großer geräumiger Flur mit Stiegenhaus, ca. 71 m2 Wohnsalon mit Terrassenzugang, Schlafzimmer mit Schrankraum, Küche, Badezimmer und separates WC.
Dachgeschoss (ca. 110 m2): 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 I 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 Gastronomieund 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

#### 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: 143.7m² hwbklasse: Dm² fgeewert: 2.42m² fgeeklasse: Dm²

## Preisinformationen

Kaufpreis: 589000€ Nebenkosten: 90€

#### Kontaktinformationen

Vorname: Ömer Nachname: Uyar

Tel:: +43699 171 059 18

E-Mail: uyar@immobilienquartier.at