Ernstbrunnerstraße 15/2, 2000 Stockerau | Haus | Objektnummer: 53990

360° Tour | Doppelhaus-Erstbezug mit 135m², 5 Zimmern, Eigengarten & Luftwärmepumpe | überdachter KFZ-Stellplatz





Ihr Ansprechpartner
Martin Dreisiebner
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at
www.riwog.at

360° Tour | Doppelhaus-Erstbezug mit 135m², 5 Zimmern, Eigengarten & Luftwärmepumpe | überdachter KFZ-Stellplatz





Lage

Ernstbrunnerstraße / Erholungszentrum Stockerau

In einer gut angebundenen Wohnlage von **Stockerau** stehen hochwertig errichtete Doppelhaushälften zur Verfügung, die modernes Wohnen mit Alltagstauglichkeit verbinden.

Die Häuser sind **bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit** und bieten großzügige Grundrisse, private Eigengärten und eine Bauqualität, die langfristigen Wohnkomfort sichert.

Dank effizienter Haustechnik, durchdachter Raumaufteilung und klarer Architektur eignet sich dieses Zuhause ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

PROJEKT

- 2 Doppelhäuser mit vier Einheiten und 4 oder 5 Zimmern
- Wohnflächen zwischen 96 und 135 m²
- **Alle Einheiten mit Eigengarten und Terrassen**
- **6 KFZ Abstellplätze** (2 direkt vor den Hauseingängen und 4 weitere Carports)

HIGHLIGHTS

Die Häuser überzeugen durch helle Räume, klare Grundrisse und eine Ausstattung, die Komfort bietet, ohne kompliziert zu wirken:

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Effiziente **Luftwärmepumpe (Vaillant)** – unabhängig von Gas
- **Dreifach** verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Elektrische **Außenbeschattung** (Raffstores)
- Hochwertige Badezimmer mit Fenster, **Walk-In-Dusche** oder **Badewanne**
- große **Hebe-Schiebetüren** zum Garten
- Außenwasseranschluss in jedem Garten und auf jeder Terrasse
- **Klimavorbereitung** im Erd- und Dachgeschoss
- **Wasserenthärtungsanlage**

Smart-Home-Komfort – optional & alltagstauglich

Die Häuser sind mit einem modernen Smart-Home-System ausgestattet, das den Wohnalltag komfortabler machen kann – **die Nutzung ist vollständig optional**.
Alle Funktionen lassen sich bei Bedarf klassisch manuell bedienen oder Schritt für Schritt aktivieren.

Mögliche Funktionen im Überblick:

- Komfortable Steuerung von **Heizung, Beschattung und Beleuchtung**
- **Videogegensprechanlage** mit Weiterleitung auf das Smartphone
- **Schlüsselloser Zutritt** (z. B. per Fingerprint oder Handy)
- Übersicht über **Energie- und Stromverbrauch**
- Flexible Szenensteuerung (z. B. „Zuhause“, „Abwesenheit“, „Abend“)

Optional erweiterbar je nach Wunsch:

- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Klimasteuerung
- Erweiterte Beleuchtungs- oder Sicherheitsfunktionen

Übersicht Einheiten

Haus 1: verkauft

Haus 2: Kaufpreis: € 579.000,--

Haus 3: verkauft

Haus 4: verkauft

INFOS ZU HAUS 2

- 360° Tour - hier klicken für den virtuellen Rundgang
- **5 Zimmer**
- **3. Etagen**
- **Wohnfläche** ca. 135,10 m²
- **Garten** ca. 25,37 m²
- **Terrasse** ca. 28,13 m²
- **Ausrichtung:** Süd-West

Betriebskosten € 80,17

rep. Rücklage € 14,34

Kaufpreis € 579.000,-

Kaufpreis verpflichtender KFZ-Abstellplatz (mit Stromanschluss) € 15.000,-

Vertragserrichter: Dr. Christian Vitali

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

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 135,1 m²
Gartenfläche:	ca. 25,37 m²
Terrassenfläche:	ca. 28,13 m²
Etage:	EG
Zimmer:	5
Bäder:	2
WCs:	3
Abstellräume:	2
Gärten:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	nicht möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2023
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	15.05.2032
HWB:	B 35 kWh/m²a
fGEE:	A 0,71

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Stahlbeton
Dachform:	Flachdach
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Beleuchtung:	Deckenleuchten
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Stellplatzart:	Carport
Extras:	Abstellraum, Gartennutzung

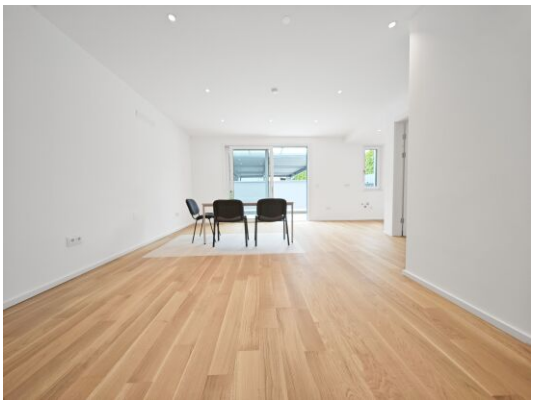
Preisinformationen

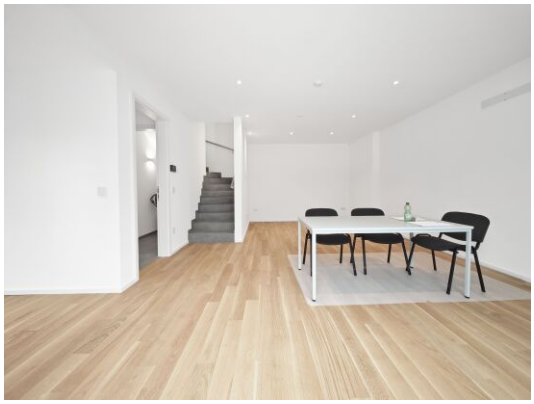
Kaufpreis:	579.000,00 €

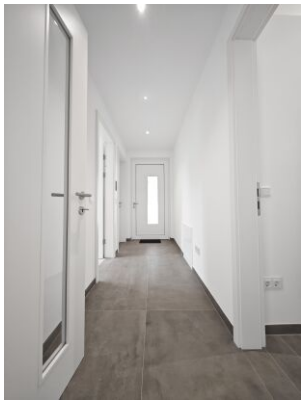
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	0,8% des Kaufpreises zzgl. USt. und Barauslagen
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

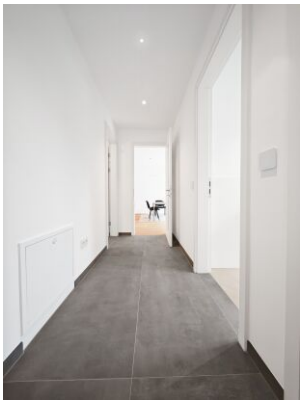
Weitere Fotos







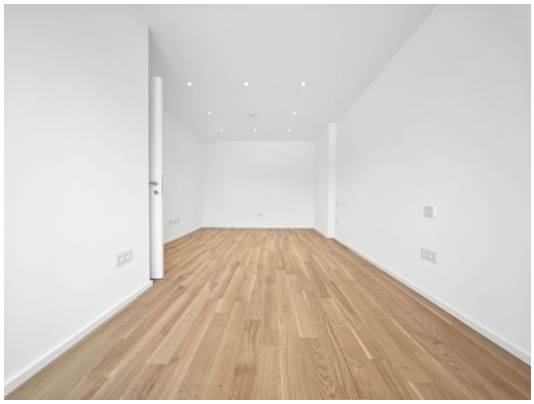


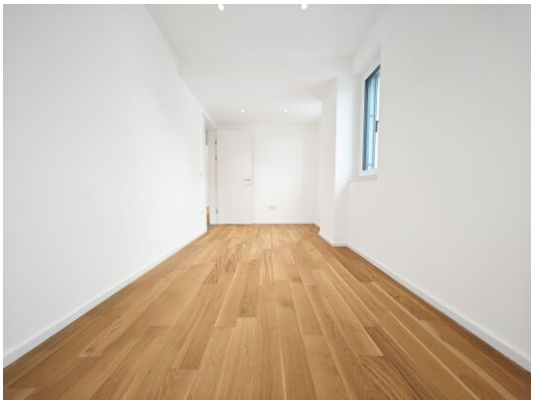
















RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







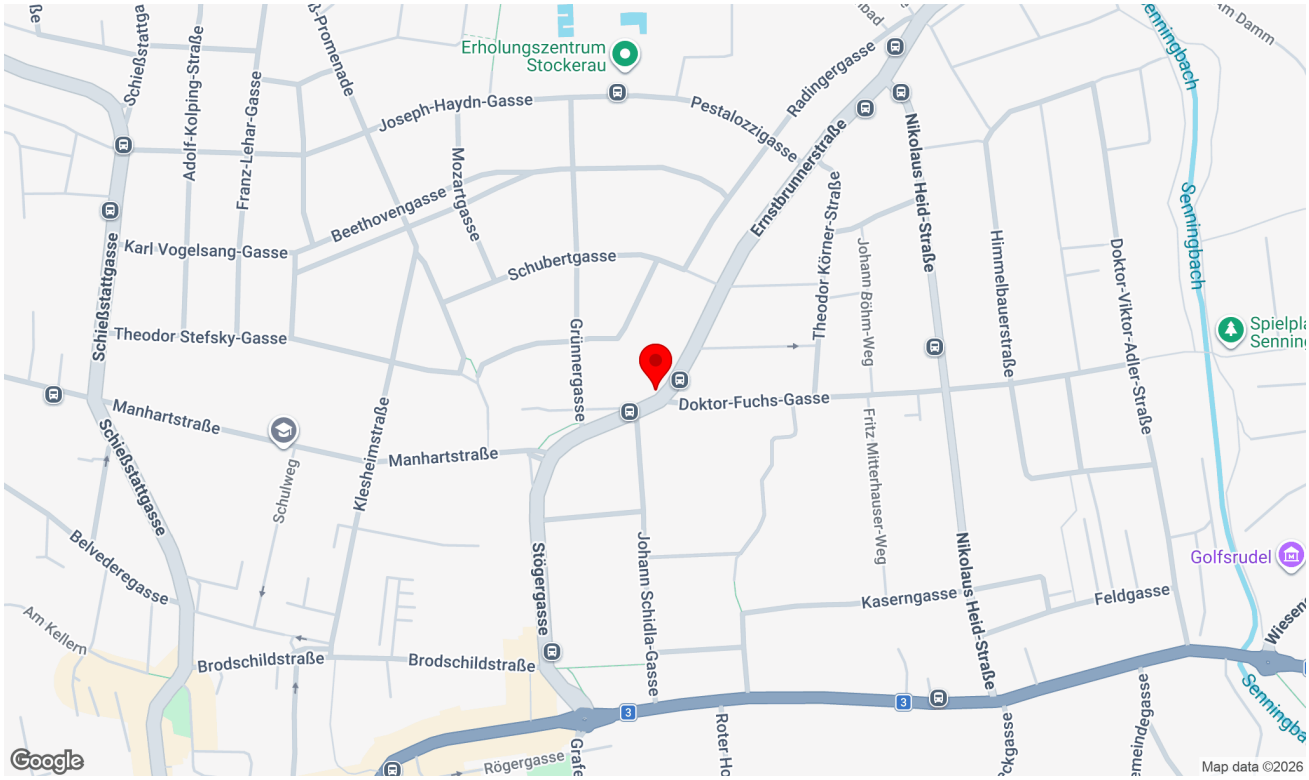




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Ernstbrunnerstraße 15/2, 2000 Stockerau



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	400 m
Apotheke	650 m
Klinik	8.400 m
Krankenhaus	1.075 m

Nahversorgung

Supermarkt	50 m
Bäckerei	350 m

Verkehr

Bus	50 m
Autobahnanschluss	1.075 m
Bahnhof	950 m

Kinder & Schulen

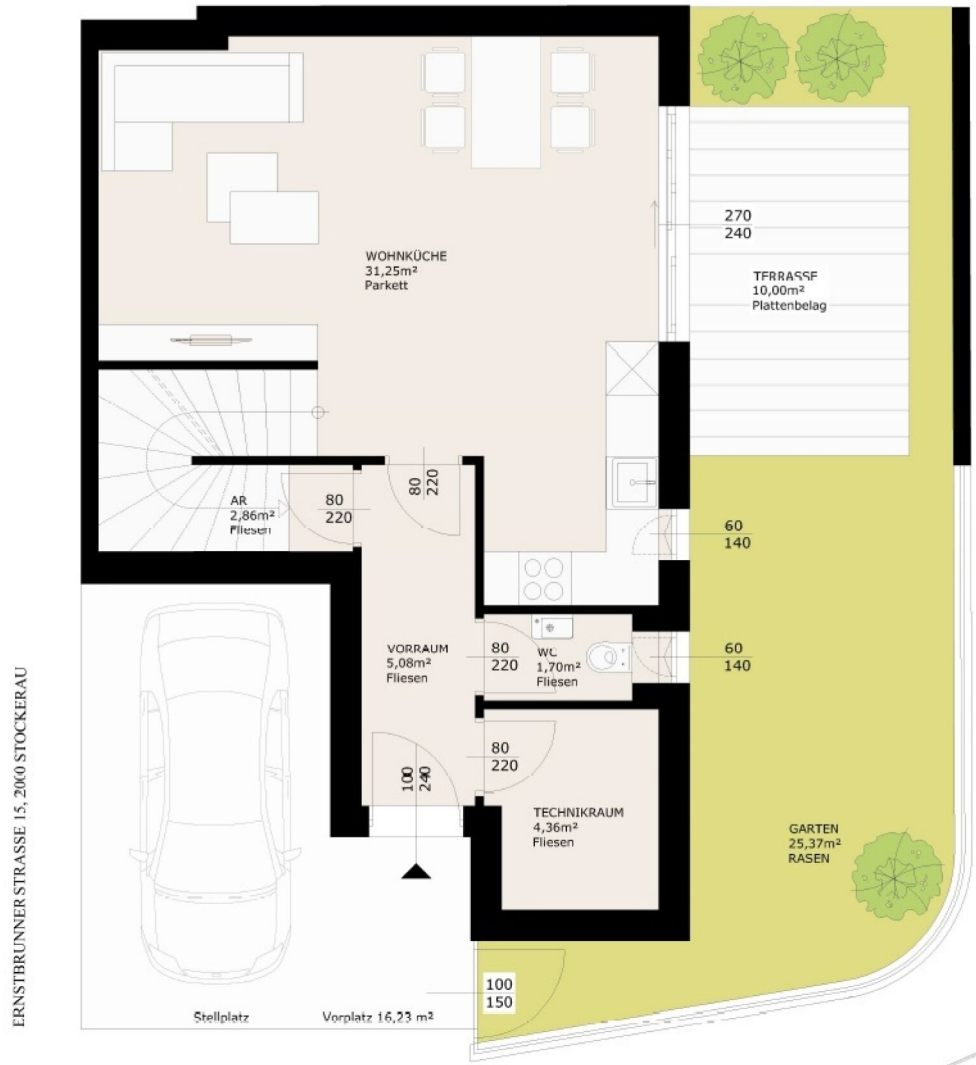
Schule	475 m
Kindergarten	475 m
Universität	9.250 m

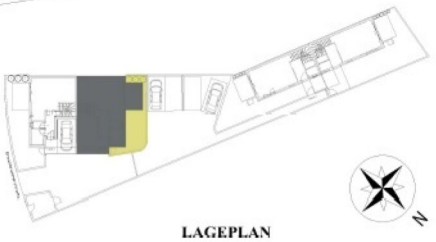
Sonstige

Bank	550 m
Geldautomat	450 m
Post	825 m
Polizei	1.125 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne





LAGEPLAN

0 1 2 3 4 5

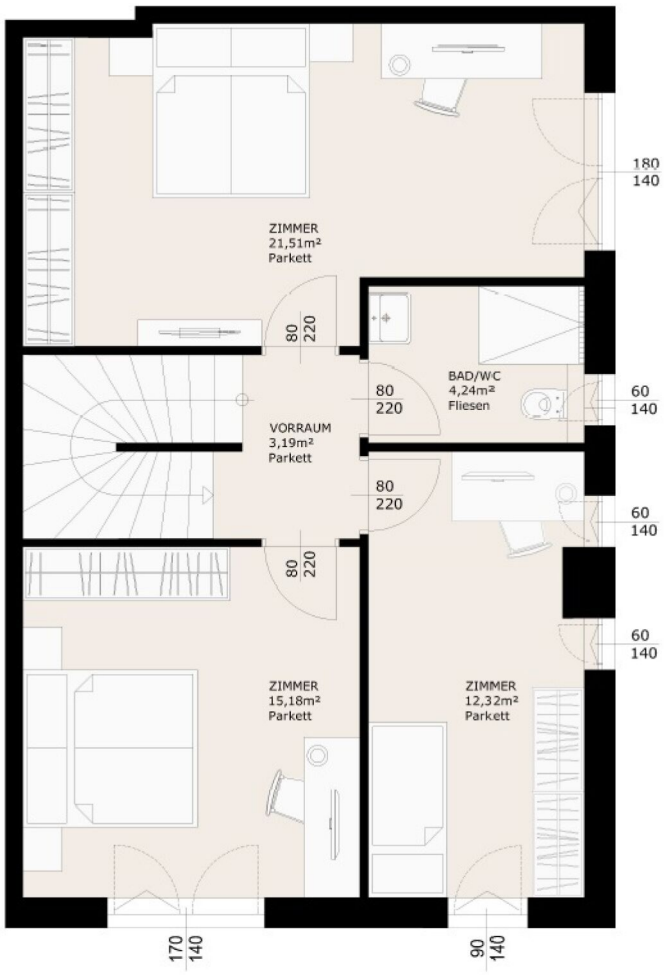
HAUS 2 - Erdgeschoß

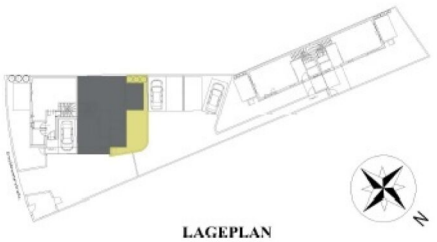
1. Wohnküche	31,25 m²
2. Vorraum	5,08 m²
3. WC	1,70 m²
4. AR	2,86 m²
5. Technikraum	4,36 m²
Wohnfläche	**45,25 m²**

Wohnnutzfläche:	
EG:	45,25 m²
OG:	56,44 m²
DG:	33,41 m²
Ges. WNFL:	**135,10 m²**

Nutzfläche:	
Terrasse EG	10,00 m²
Garten	25,37 m²
Vorplatz	16,23 m²
Terrasse DG	18,13 m²
Ges. NFL:	**69,73m²**

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Vertrag. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Leistungsumfang nicht enthalten.





LAGEPLAN

0 1 2 3 4 5

HAUS 2 - Obergeschoß

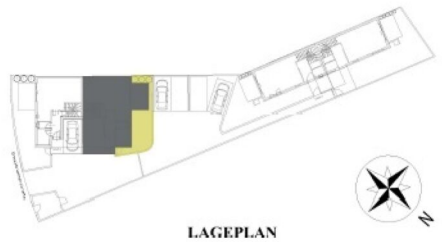
1. Zimmer	21,51 m²
2. Vorraum	3,19 m²
3. Bad/WC	4,24 m²
4. Zimmer	12,32 m²
5. Zimmer	15,18 m²
Wohnfläche	**56,44 m²**

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Vertrag. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Leistungsumfang nicht enthalten.



HAUS 2 - Dachgeschoß

1. Zimmer	18,56 m²
2. Vorraum	4,29 m²
3. Bad/WC	7,71 m²
4. SR	2,85 m²
Wohnfläche	**33,41 m²**
5. Terrasse	18,13 m²



LAGEPLAN

0 1 2 3 4 5

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Vertrag. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at