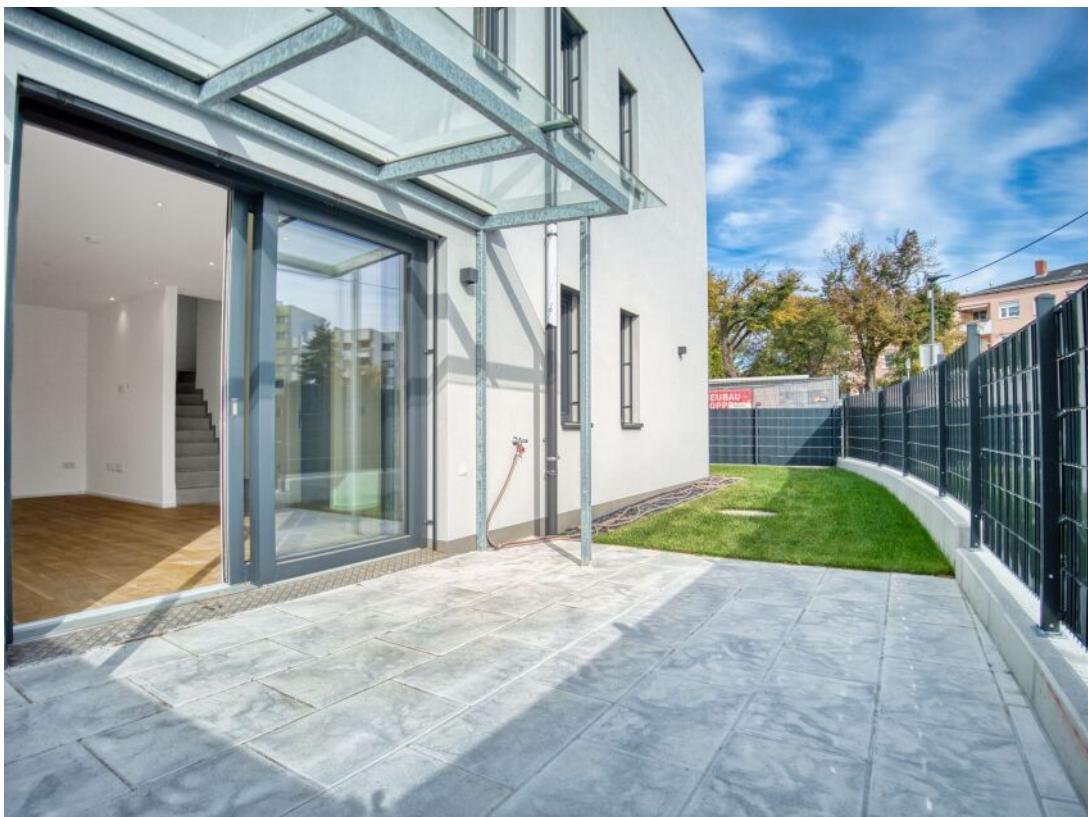


Ernstbrunnerstraße 15/1, 2000 Stockerau | Haus | Objektnummer: 53989

# Neubau-Erstbezug | 5 Zimmer & 2 Bäder | Smart Home & Luftwärmepumpe | | JETZT AKTION BIS ENDE MÄRZ 2026 INKL. GRATIS STELLPLATZ



Ihr Ansprechpartner  
**Martin Dreisiebner**  
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

Neubau-Erstbezug | 5 Zimmer & 2 Bäder | Smart Home & Luftwärmepumpe | | JETZT AKTION BIS ENDE MÄRZ 2026 INKL. GRATIS 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 m<sup>2</sup>
- **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

### **Verfügbare Einheiten**

#### **Haus 1**

- 5 Zimmer
- ca. **133 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- Garten ca. 36,73 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 28,01 m<sup>2</sup>
- **Kaufpreis: € 599.000,-- Aktion bis Ende März 2026: € 579.000,-- inkl. Stellplatz**

#### **Haus 2**

- 5 Zimmer
- ca. **135,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- Garten ca. 25,37 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 28,13 m<sup>2</sup>
- **Kaufpreis: € 649.000,-** ~~Aktion bis Ende März 2026: €589.000,- inkl. Stellplatz~~

### **Haus 3**

- **verkauft**

### **Haus 4**

- **verkauft**

### **INFOS ZU TOP 1**

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 133 m<sup>2</sup>
- **Etagen:** 3
- **ZIMMER:** 5
- **TERRASSEN:** 28,01 m<sup>2</sup>
- **Garten:** 36,73m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Süd-Ost

**Geplante schlüsselfertige Fertigstellung:** bereits fertiggestellt

### **Betriebskostenschätzung**

werden nachgereicht (unverbindlicher Schätzwert €1,5/m<sup>2</sup>)

**Kaufpreis** € 599.000,-

**Kaufpreis verpflichtender KFZ Abstellplatz (mit Stromanschluss)** € 14.000,-

**Aktion bis Ende März 2026: €579.000,- inkl. Stellplatz**

**Vertragserichter:** Dr. Christian Vitali

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. (€ 22.068,-)

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. 133 m <sup>2</sup>   | Nutzungsart:     | Wohnen                             |
| Gartenfläche:    | ca. 36,73 m <sup>2</sup> | Schlüsselfertig: | Ja                                 |
| Terrassenfläche: | ca. 28,01 m <sup>2</sup> | Beziehbar:       | sofort                             |
| Etage:           | EG                       | Eigenumsform:    | Wohnungseigentum                   |
| Zimmer:          | 5                        | Mobiliar:        | nicht möbliert                     |
| Bäder:           | 2                        | Heizung:         | Fußbodenheizung                    |
| WCs:             | 3                        | Lagebewertung:   | sehr gut                           |
| Abstellräume:    | 2                        | Lärmpegel:       | durchschnittliche Beeinträchtigung |
| Gärten:          | 1                        | Bauart:          | Neubau                             |
| Terrassen:       | 2                        | Zustand:         | Erstbezug                          |
| Stellplätze:     | 2                        | Baujahr:         | 2023                               |
|                  |                          | Ausrichtung:     | Südosten                           |
|                  |                          | Energieausweis   |                                    |
|                  |                          | Gültig bis:      | 15.05.2032                         |
|                  |                          | HWB:             | B 29 kWh/m <sup>2</sup>            |
|                  |                          | fGEE:            | A 0,64                             |

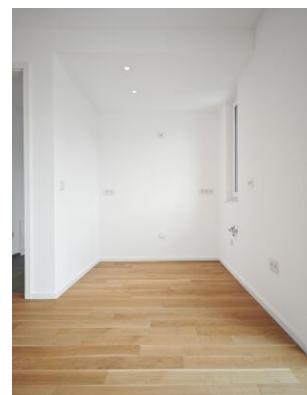
## Ausstattung

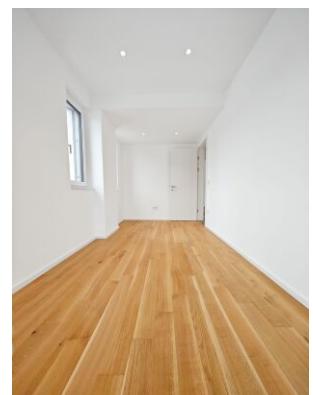
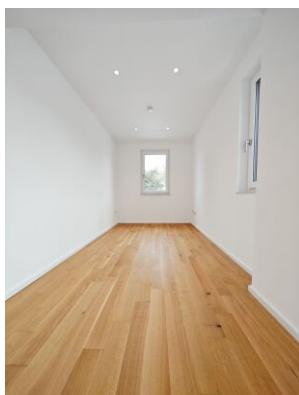
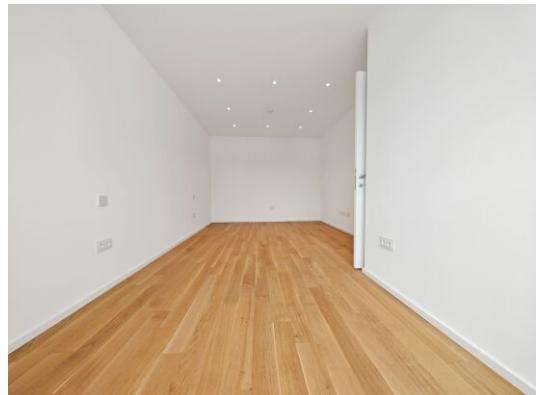
|             |                          |                |   |
|-------------|--------------------------|----------------|---|
| Bauweise:   | Massiv, Stahlbeton       | Fenster:       | Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung |
| Dachform:   | Flachdach                | Beleuchtung:   | Deckenleuchten  |
| Boden:      | Fliesen, Parkett         | Fernsehen:     | Kabel / Satelliten-TV   |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe           | WCs:           | Toilette, Gäste-WC  |
| Energietyp: | Niedrigenergiehaus       | Bad:           | Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche  |
| Ausblick:   | Grünblick                | Stellplatzart: | Carport   |
| Balkon:     | Südostbalkon / -terrasse | Extras:        | Abstellraum, Gartennutzung  |

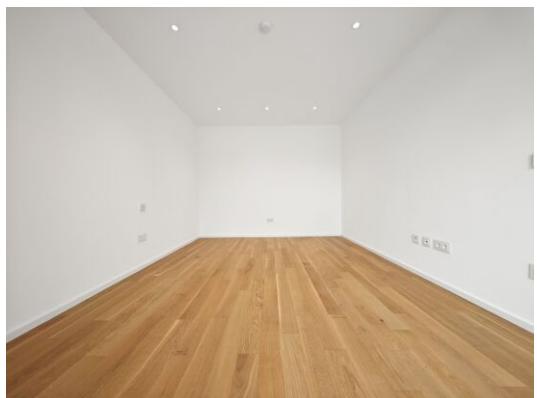
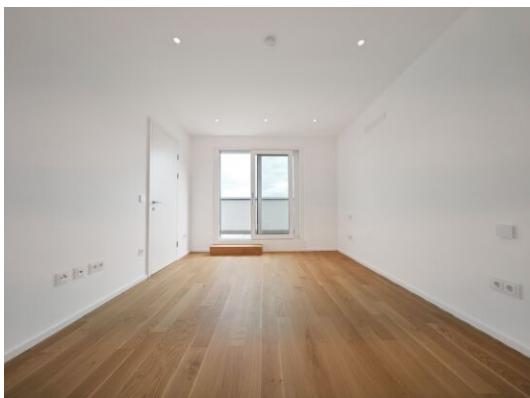
## Preisinformationen

|            |              |                             |                                   |
|------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis: | 579.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                             |
|            |              | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                             |
|            |              | Provision:                  | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

## Weitere Fotos

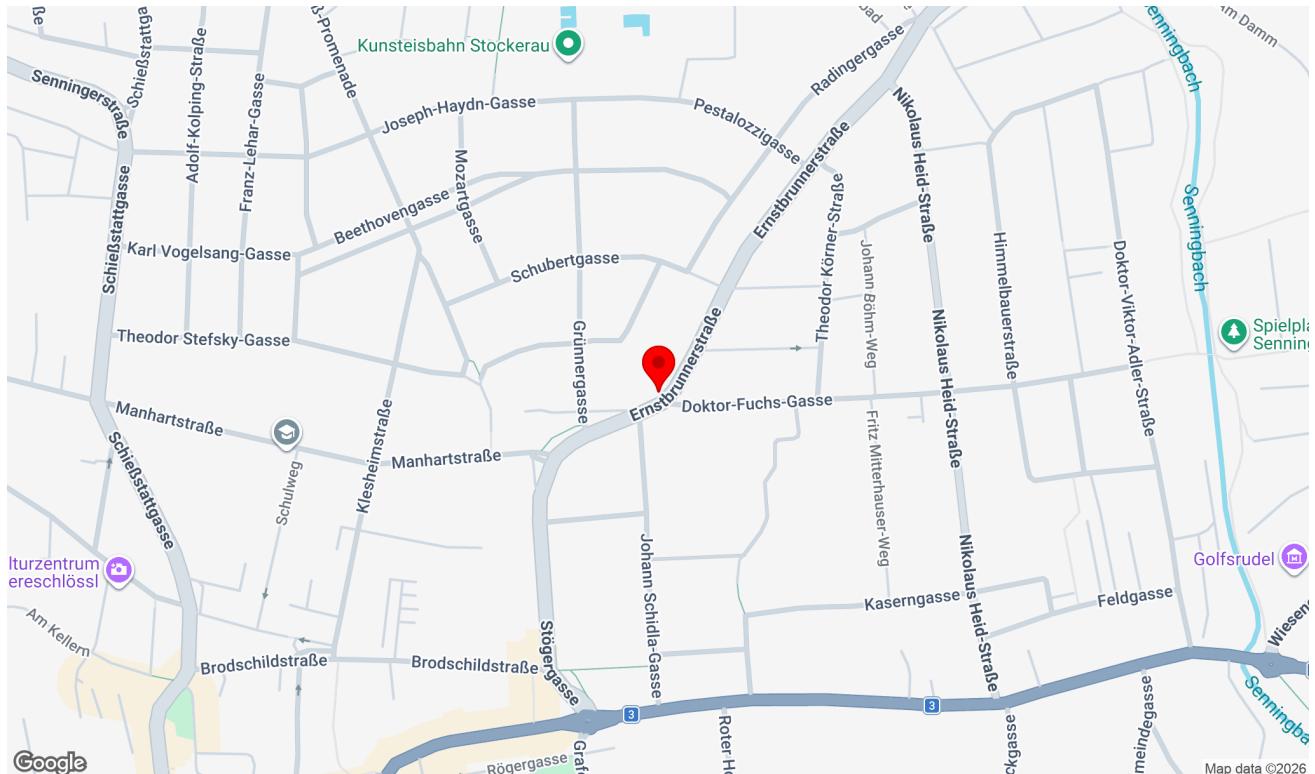






## Lage

Ernstbrunnerstraße 15/1, 2000 Stockerau



## Infrastruktur/Entfernung (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   |
| Flughafen         | 2.975 m |

## Kinder & Schulen

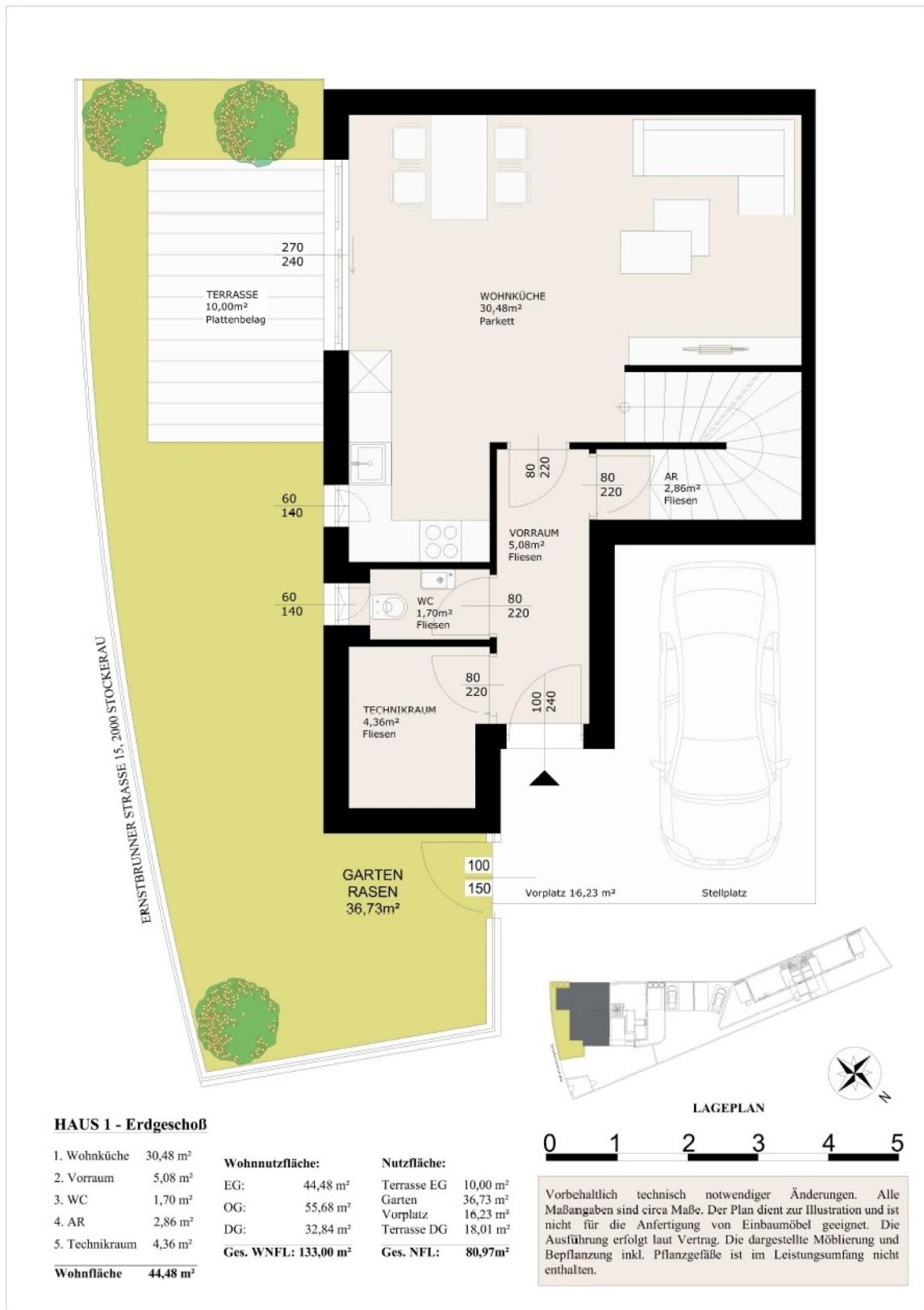
|              |         |
|--------------|---------|
| Schule       | 475 m   |
| Kindergarten | 475 m   |
| Universität  | 9.250 m |

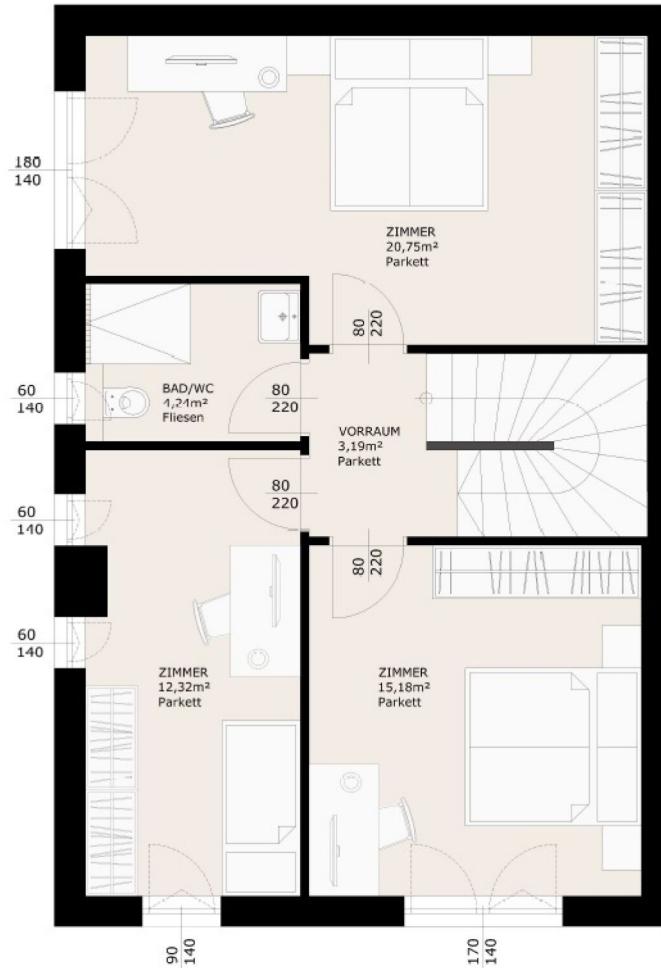
## Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

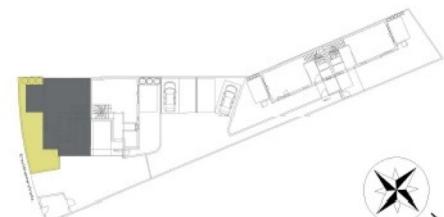
# Pläne



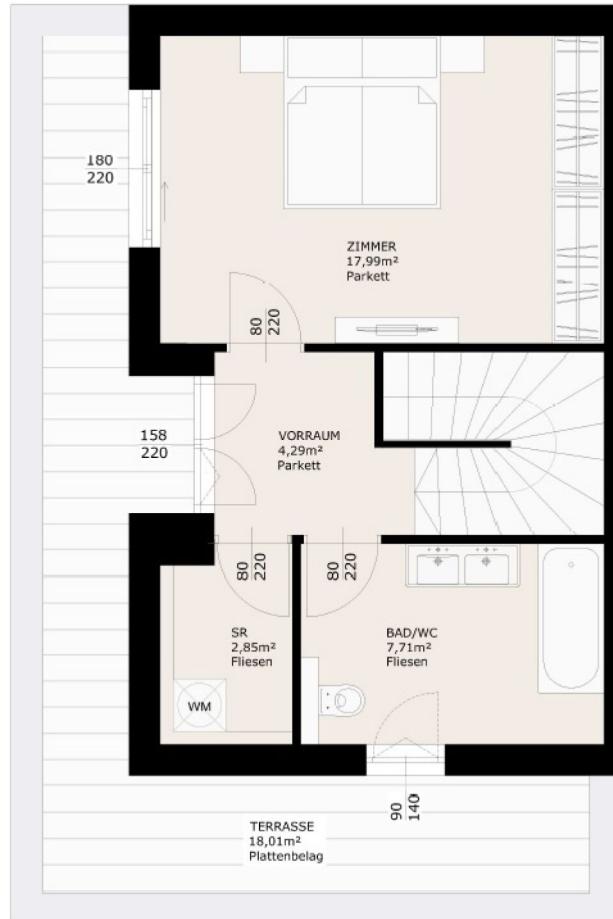

**HAUS 1 - Obergeschoß**

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| 1. Zimmer         | 20,75 m <sup>2</sup>       |
| 2. Vorraum        | 3,19 m <sup>2</sup>        |
| 3. Bad/WC         | 4,24 m <sup>2</sup>        |
| 4. Zimmer         | 12,32 m <sup>2</sup>       |
| 5. Zimmer         | 15,18 m <sup>2</sup>       |
| <b>Wohnfläche</b> | <b>55,68 m<sup>2</sup></b> |

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. Pflanzgefäß ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

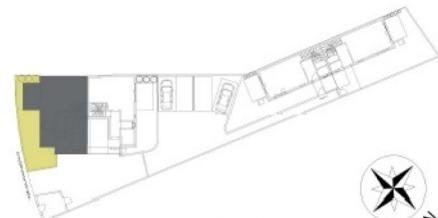


0 1 2 3 4 5



#### HAUS 1 - Dachgeschoss

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| 1. Zimmer         | 17,99 m <sup>2</sup>       |
| 2. Vorraum        | 4,29 m <sup>2</sup>        |
| 3. Bad/WC         | 7,71 m <sup>2</sup>        |
| 4. SR             | 2,85 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche</b> | <b>32,84 m<sup>2</sup></b> |
| 5. Terrasse       | 18,01 m <sup>2</sup>       |



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. Pflanzgefäß 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



Alexandra Wallner  
Financial Service

Gewerbliche Vermögensberatung und Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen in der Form des Versicherungsagent, GISA Zahl: 30459618  
Versicherungsvermittlung in der Form Versicherungsagent gemäß § 137 f. Abs.2 GewO, GISA Zahl: 13722784  
Ungebundene Kreditvermittlung im Sinne von § 136e Abs. 2 GewO