

Nikolaus Heid-Straße 51/1/5, 2000 Stockerau | Wohnung | Objektnummer: 55990

# Erstbezug | Helle 3-Zimmer- Neubauwohnung mit hofseitigem Balkon | sofort bezugsbereit | Luftwärmepumpe | Wanne & Dusche



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)

Erstbezug | Helle 3-Zimmer-Neubauwohnung mit  
hofseitigem Balkon | sofort bezugsbereit |  
Luftwärmepumpe | Wanne & Dusche



**Eingebettet in eine grüne Umgebung mit Einfamilienhäusern und großen Gärten**, wird in dieser **ruhigen Lage** soeben ein ansprechendes Wohnprojekt auf drei Etagen mit **fünf Wohnungen** und **drei im Hof liegenden Reihenhäusern** realisiert. Die Lage zeichnet sich nicht nur durch die **hohe Lebensqualität** inkl. zahlreicher Freizeitmöglichkeiten, sondern auch durch die **gute Erreichbarkeit** aus! Ein weitläufiger Innenhof und die kleine Eigentümerstruktur schaffen ein familiäres Ambiente.

**Kombinierte Vorteile:** Freundlichkeit und Lebensqualität vom Land sowie eine gute Nahversorgung mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, Öffis, Schulen & Kindergärten! Die direkte Anbindung an die A22 - Donauuferautobahn - mit welcher man in kurzer Zeit auch ins Wiener Zentrum gelangt, macht dieses Projekt auch für Pendler attraktiv.

## Das Projekt

- **schlüsselfertige** Übergabe
- **5 Wohnungen** zwischen 68 und 78m<sup>2</sup> mit 3 oder 4 Zimmern
- **3 Reihenhäuser** zwischen 111 und 117m<sup>2</sup> mit 4 oder 5 Zimmern
- 12 Stellplätze im Innenhof

### Highlights

- **Fertiggestellt & ab sofort bezugsbereit**
- Jede Einheit mit **Balkon und/oder Terrasse mit Garten**
- **Energiesparhaus** - niedriger HWB-Wert von 36,87 bzw. 37,25 kWh/m²a
- Effizientes Heizen durch **Luftwärmepumpe** mit **Fußbodenheizung** und **dreifach verglasten Fenstern**
- Alle Einheiten mit **Ost-West-Ausrichtung**; Morgen- & Abendsonne sowie erleichtertes Lüften
- geflieste **Walk-In Dusche** oder **Wanne** mit Echtglasspritzschutz & Unterputzarmaturen
- elektrische **Raffstores**
- **Wasserenthärtungsanlage**
- **behindertengerechter Aufzug** für die Wohnungen
- teils Vorbereitung für Klimaanlage
- **Parkettböden** Eiche
- Kinderwagenabstellraum und Einlagerungsmöglichkeiten

**Top 5 - Erstbezug | Helle 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon | sofort bezugsbereit | Luftwärmepumpe | Wanne & Dusche**

### INFORMATIONEN ZUR WOHNUNG

- WOHNFLÄCHE: ca. 76,10 m²
- AUSRICHTUNG: Ost-West
- ZIMMER: 3
- BALKON: 8,74 m²

Betriebskosten €152,34  
Rücklage €6,42

Kaufpreis €349.000,-

Kaufpreis verpflichtender Stellplatz €10.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

**Vertragserrichtung:** Dr. Thomas Tellian 1,2% des Kaufpreises + 20%USt + Barauslagen. Details siehe Nebenkostenübersicht

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. 76,1 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:     | Wohnen                              |
| Balkonfläche: | ca. 8,74 m <sup>2</sup> | Schlüsselfertig: | Ja                                  |
|               |                         | Beziehbar:       | sofort                              |
| Etage:        | 1. DG                   | Eigentumsform:   | Wohnungseigentum                    |
| Zimmer:       | 3                       | Heizung:         | Zentralheizung                      |
| Bäder:        | 1                       |                  |                                     |
| WCs:          | 1                       | Lagebewertung:   | sehr gut                            |
| Abstellräume: | 1                       | Lärmpegel:       | geringe Beeinträchtigung            |
| Balkone:      | 1                       | Erschließung:    | vollerschlossen                     |
| Stellplätze:  | 2                       | Bauart:          | Neubau                              |
|               |                         | Zustand:         | Erstbezug                           |
|               |                         | Baujahr:         | 2025                                |
|               |                         | Ausrichtung:     | Ostwesten                           |
|               |                         | Energieausweis   |                                     |
|               |                         | Gültig bis:      | 19.03.2030                          |
|               |                         | HWB:             | <b>B</b> 37,25 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                         | fGEE:            | <b>A</b> 0,77                       |

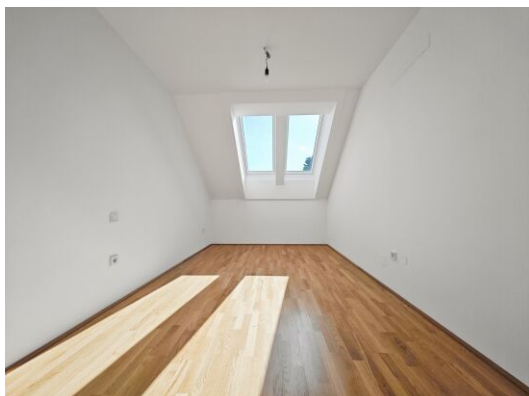
## Ausstattung

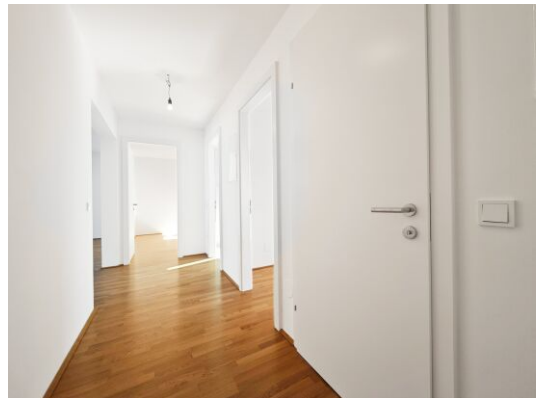
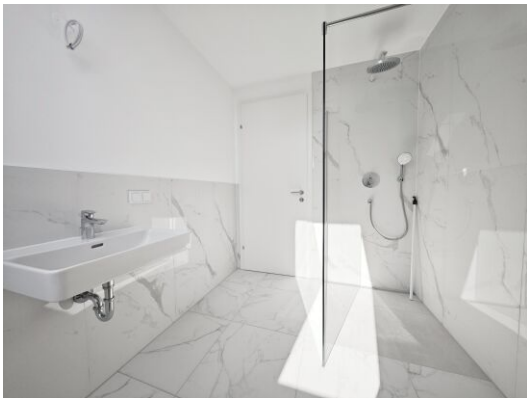
|             |                                                                                                            |                |                                                      |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------|
| Bauweise:   | Massiv                                                                                                     | Elektrik:      | Glasfaseranbindung                                   |
| Boden:      | Fliesen, Parkett                                                                                           | Fernsehen:     | Kabel / Satelliten-TV                                |
| Fahrstuhl:  | Personenaufzug                                                                                             | WCs:           | Toilette, Gäste-WC                                   |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe                                                                                             | Bad:           | Bad mit Fenster,<br>Badewanne, Dusche, Bad<br>mit WC |
| Balkon:     | Westbalkon / -terrasse                                                                                     |                |                                                      |
| Räume:      | WG geeignet                                                                                                | Stellplatzart: | Parkplatz                                            |
| Fenster:    | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Öffnbare<br>Fenster, Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster | Extras:        | Abstellraum,<br>Seniorengerecht,<br>Gartennutzung    |

## Preisinformationen

|                             |              |                             |                                   |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis:                  | 349.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                             |
|                             |              | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                             |
| Betriebskosten:             | 138,49 €     | Vertragserrichtungskosten:  | 1,2%                              |
| Reparaturrücklage:          | 6,42 €       | Provision:                  | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| Umsatzsteuer:               | 13,85 €      |                             |                                   |
| <hr/>                       |              |                             |                                   |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 158,76 €     |                             |                                   |

## Weitere Fotos

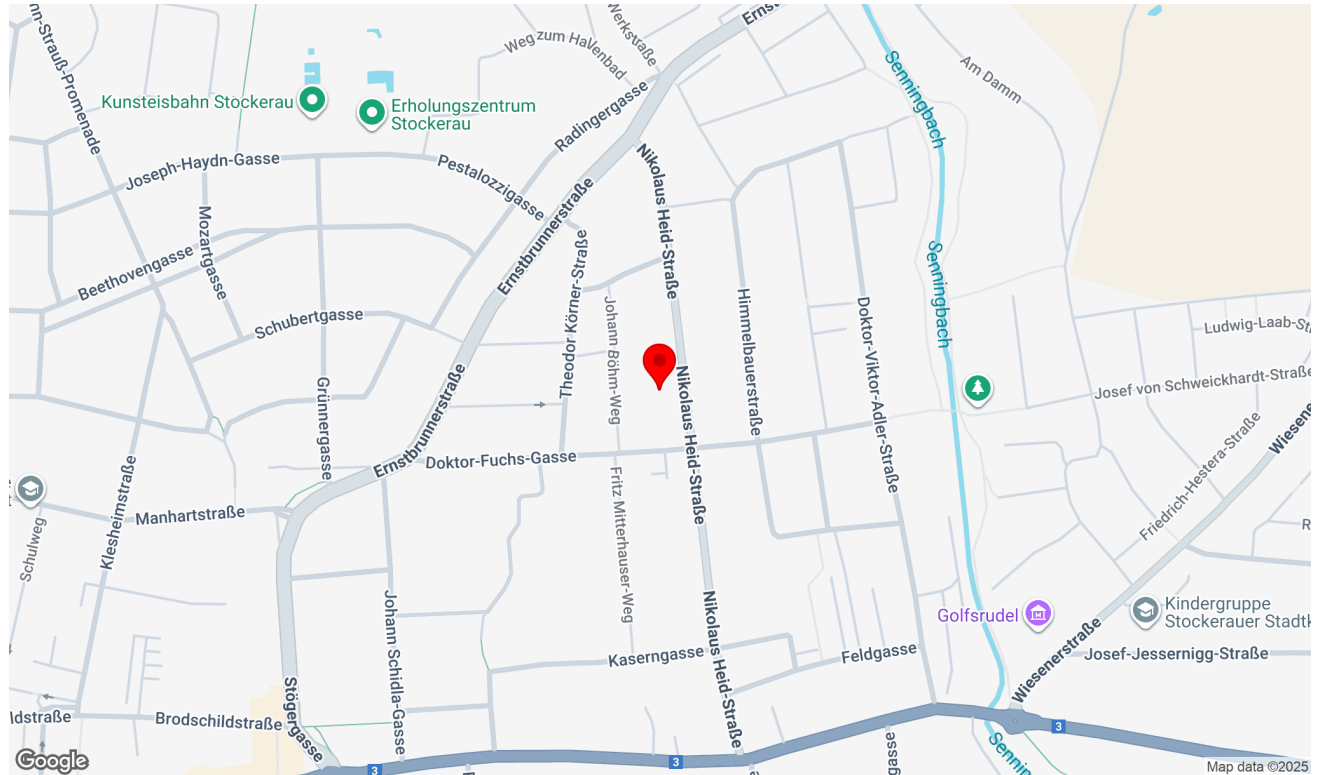






## Lage

Nikolaus Heid-Straße 51/1/5, 2000 Stockerau



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 700 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Krankenhaus | 1.400 m |
| Klinik      | 8.300 m |

### Nahversorgung

|            |       |
|------------|-------|
| Supermarkt | 325 m |
| Bäckerei   | 675 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 50 m    |
| Autobahnanschluss | 1.275 m |
| Bahnhof           | 1.175 m |
| Flughafen         | 3.150 m |

### Kinder & Schulen

|              |         |
|--------------|---------|
| Schule       | 825 m   |
| Kindergarten | 275 m   |
| Universität  | 9.225 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 825 m   |
| Geldautomat | 600 m   |
| Post        | 1.100 m |
| Polizei     | 1.250 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



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