Nikolaus Heid-Straße 51/1/4, 2000 Stockerau | Wohnung | Objektnummer: 55996

Erstbezug nach Errichtung | 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon in ruhigen Innenhof | PKW-Abstellplatz | fertiggestellt & bezugsbereit

Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

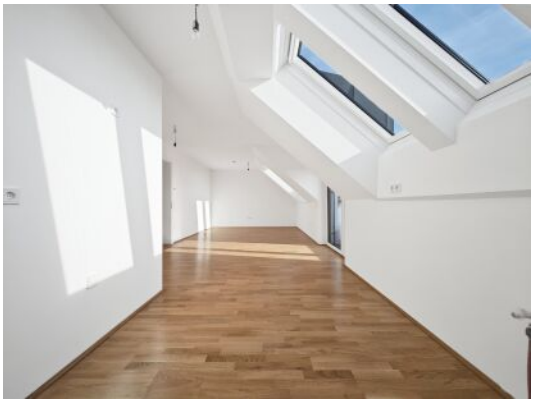
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

Erstbezug nach Errichtung | 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon in ruhigen Innenhof | PKW-Abstellplatz | fertiggestellt & bezugsbereit



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 Lebensqualtität** inkl. zahlreicher Freizeitmöglichkeiten, sondern auch durch die **gute Erreichbarkeit** aus! Ein weitläufiger Innenhof und die kleine Eigentümerstruktur schaffen ein familiäres Ambiete.

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 78m² mit 3 oder 4 Zimmern
- **3 Reihenhäuser** zwischen 111 und 117m² 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 4 - Erstbezug nach Errichtung | 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon in ruhigen Innenhof | PKW-Abstellplatz | fertiggestellt & bezugsbereit

INFORMATIONEN ZUR WOHNUNG

- WOHNFLÄCHE: ca. 70,93 m²
- AUSRICHTUNG: Ost-West
- ZIMMER: 3
- BALKON: 6,84 m²

Betriebskosten €143,68
Rücklage €6,06

Kaufpreis €329.000,-

Kaufpreis verpflichtender Stellplatz €10.000,-

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

Vertragserrichtung: 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. 70,93 m²
Balkonfläche:	ca. 6,84 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2025
Ausrichtung:	Ostwesten

Energieausweis

Gültig bis:	19.03.2030
HWB:	B 37,25 kWh/m²a
fGEE:	A 0,77

Ausstattung

Bauweise:	Massiv
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Räume:	WG geeignet
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster

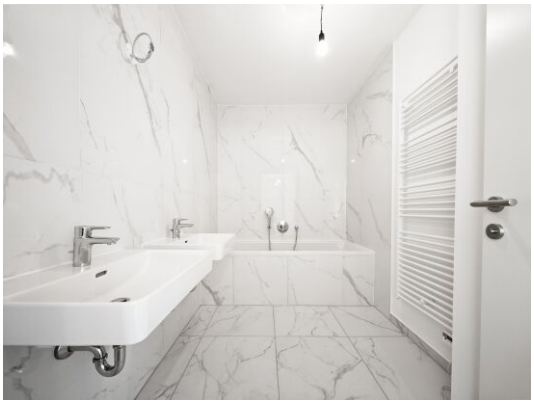
Elektrik:	Glasfaseranbindung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette, Gäste-WC
Bad:	Badewanne
Stellplatzart:	Parkplatz
Extras:	Abstellraum, Seniorengerecht

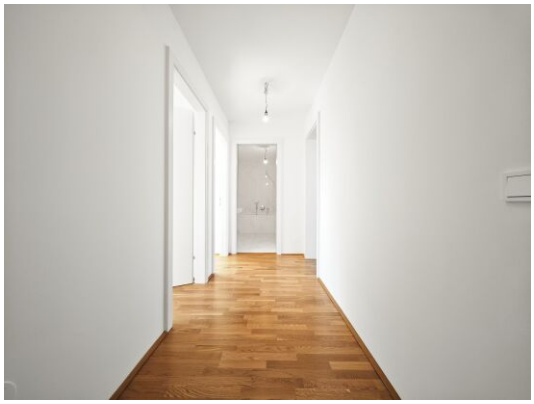
Preisinformationen

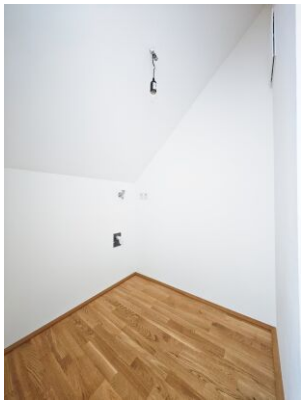
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	130,62 €
Reparaturrücklage:	6,06 €
Umsatzsteuer:	13,06 €
Monatliche Gesamtbelastung:	149,74 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	1,2% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und Ust.
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



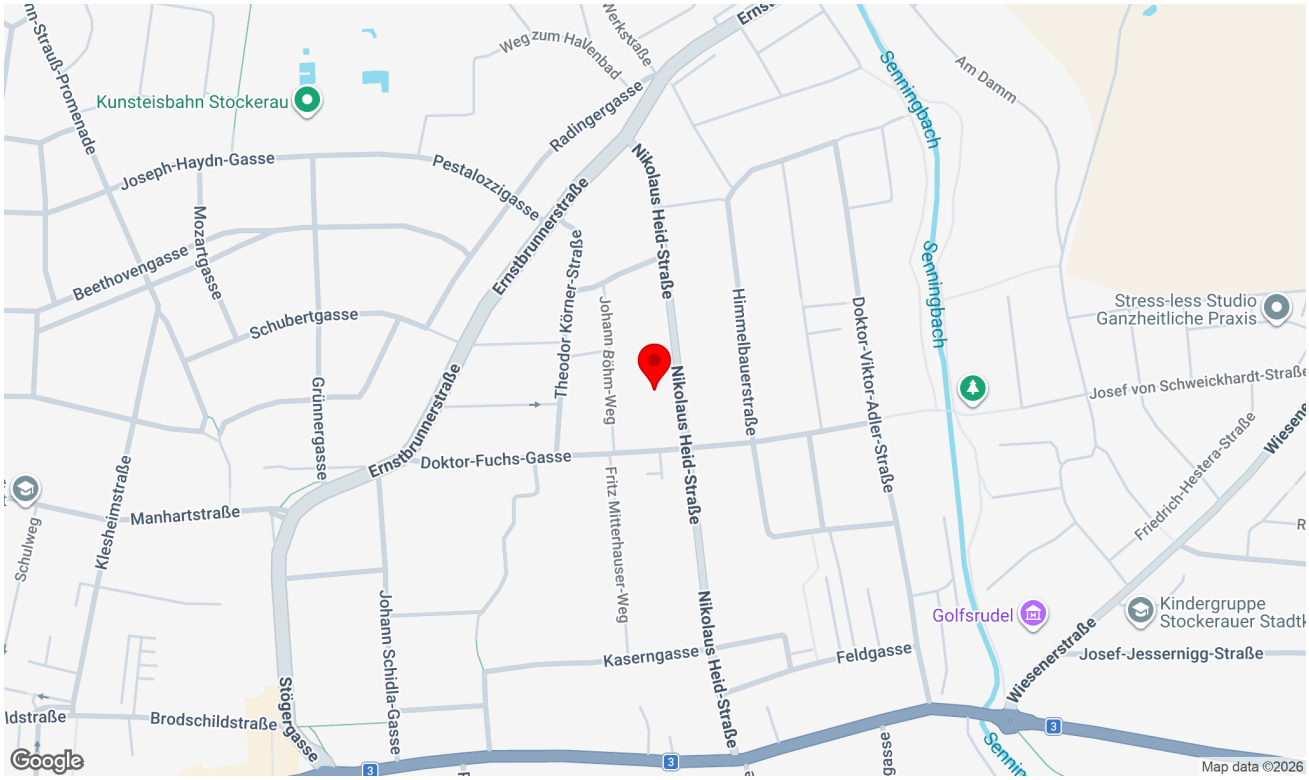




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Nikolaus Heid-Straße 51/1/4, 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

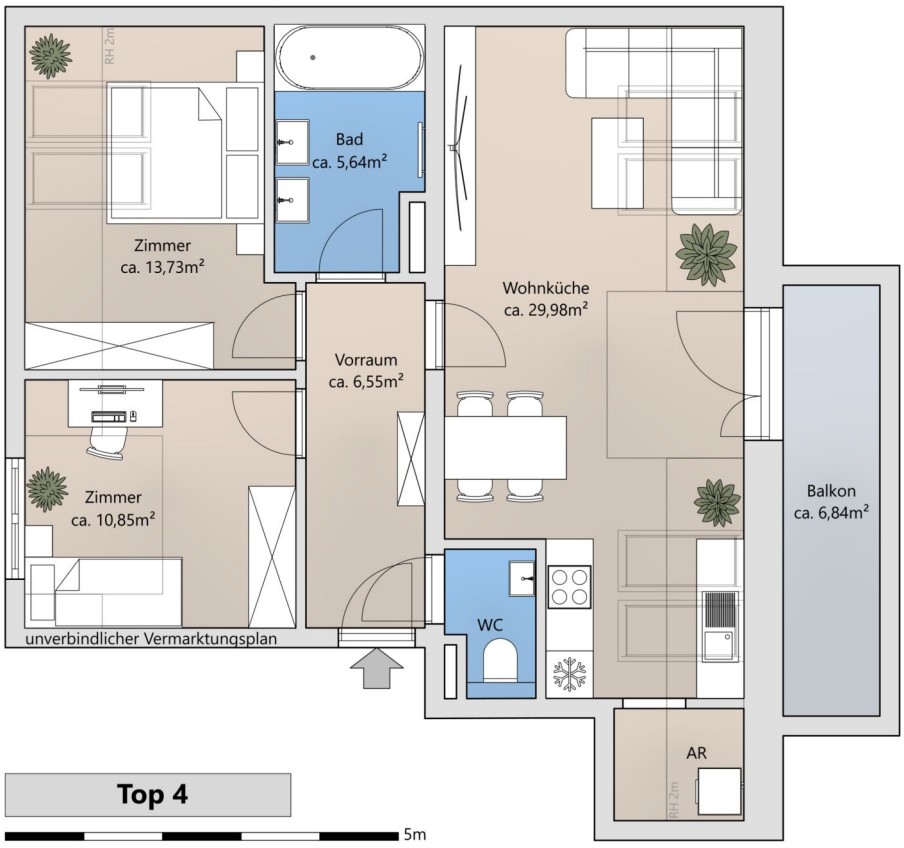
Kindergarten	275 m
Schule	825 m
Universität	9.225 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


RH 2m
Bad
ca. 5,64m²
Zimmer
ca. 13,73m²
Wohnküche
ca. 29,98m²
Vorraum
ca. 6,55m²
Zimmer
ca. 10,85m²
Balkon
ca. 6,84m²
WC
AR
RH 2m
unverbindlicher Vermarktungsplan
Top 4
5m

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