

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

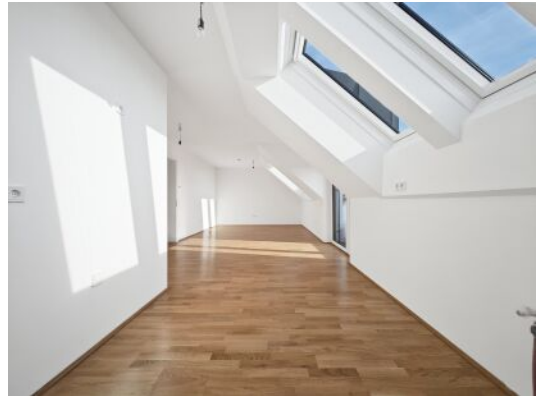


Ihr Ansprechpartner  
**Martin Dreisiebner**  
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://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 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/m<sup>2</sup>a
- 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 m<sup>2</sup>
- AUSRICHTUNG: Ost-West
- ZIMMER: 3
- BALKON: 6,84 m<sup>2</sup>

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 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 6,84 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	sofort
Etage:	1. DG	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Balkone:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Stellplätze:	1	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

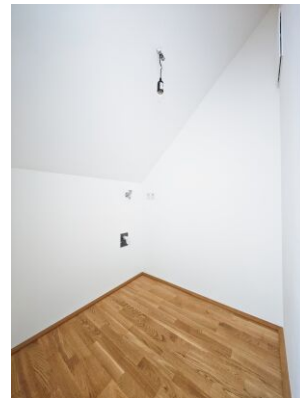
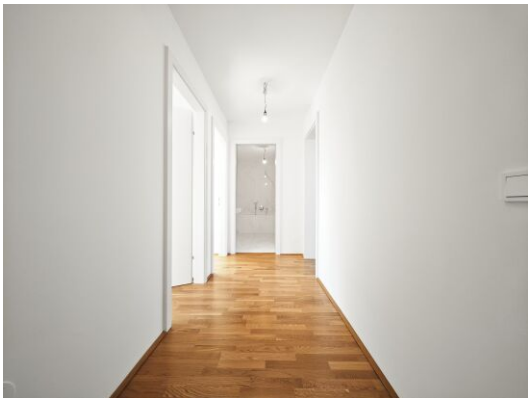
Bauweise:	Massiv	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Badewanne
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Parkplatz
Räume:	WG geeignet	Extras:	Abstellraum, Seniorengerecht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

## Preisinformationen

Kaufpreis:	329.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	130,62 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	6,06 €	Vertragserrichtungskosten:	1,2% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und Ust.
Umsatzsteuer:	13,06 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	149,74 €		

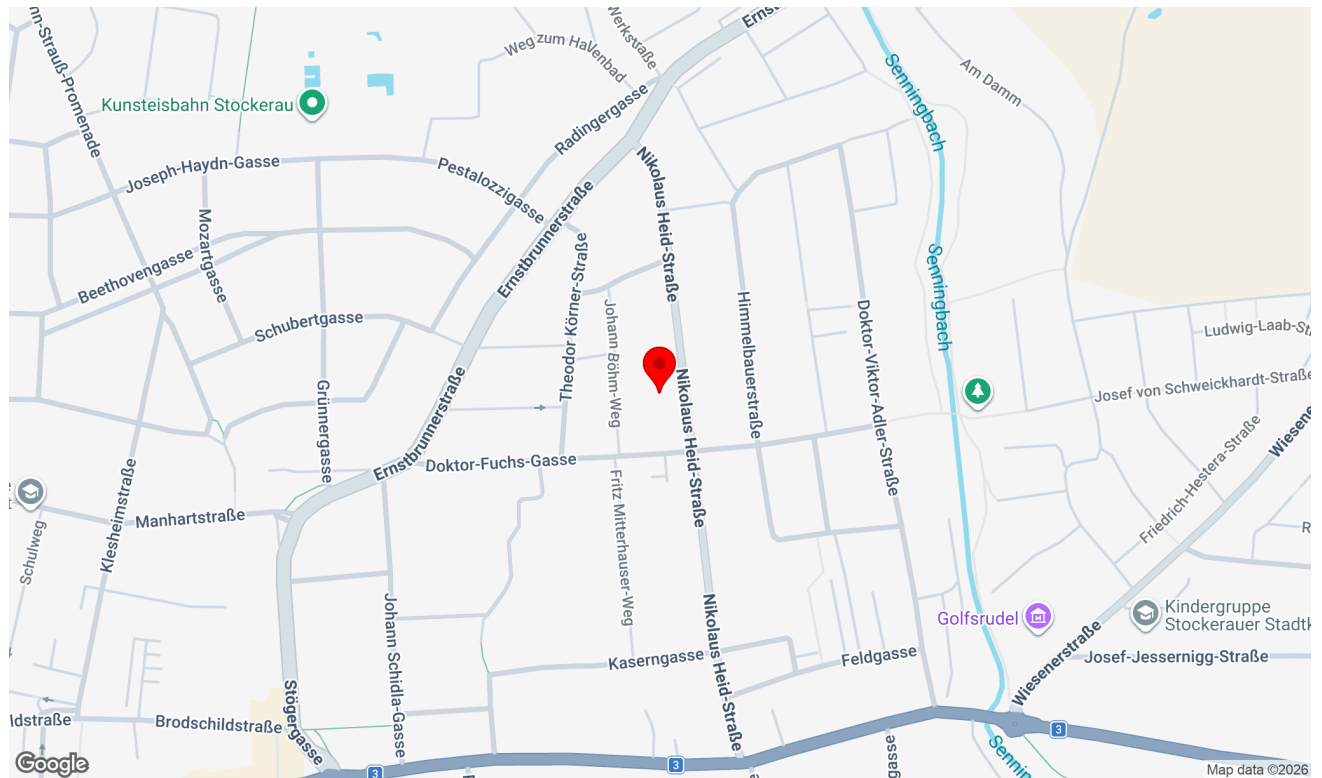
## Weitere Fotos





## 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



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