

2000 Stockerau | Wohnung | Objektnummer: 56838

Privatsphäre in Zentrumslage | lichtdurchflutetes Dachgeschoss | 37m² Terrasse mit herrlichem Weitblick über die Donau und ins Weinviertel | Heizen & Kühlen mit eigener Luftwärmepumpe | 2 Tiefgaragenplätze



Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

Privatsphäre in Zentrums Lage | lichtdurchflutetes Dachgeschoss | 37m² Terrasse mit herrlichem Weitblick über die Donau und ins Weinviertel | Heizen & Kühlen mit eigener Luftwärmepumpe | 2 Tiefgaragenplätze



Mehr Platz. Mehr Privatsphäre. Mehr Lebensqualität.

Für alle, die die Großzügigkeit eines Hauses schätzen, aber zentral und komfortabel wohnen möchten. Die einladende Terrasse mit Weitblick sowie so wie keine unmittelbar angrenzenden Nachbarn auf derselben Ebene schaffen ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und ein einzigartiges Wohngefühl.

Raumwunder

Maßgefertigte Einbaumöbel mit durchdachter Raumnutzung schaffen außergewöhnlich viel Stauraum und integrieren geschickt versteckte Elemente. So wird die vorhandene Fläche optimal genutzt und ein aufgeräumtes, harmonisches Wohnambiente geschaffen. Bei den Schlafzimmern hat man sich bewusst für hochwertiges Zirbenholz entschieden, da es das Raumklima reinigt, beruhigend wirkt und somit auch die Schlafqualität steigert.

Simple Details – große Wirkung

Einfache Lösungen mit großer Wirkung machen diese Wohnung zu einer Besonderheit: Über die Wohnung verteilte Tageslichtspots optimieren nicht nur die Energieeffizienz, sondern bringen auch natürliches Tageslicht in die innenliegenden Räume. Ergänzt wird das durch eine durchdachte Grundrissgestaltung mit zentral begehbaren Räumen, einem offenen Wohnbereich als Mittelpunkt der Wohnung sowie einem großzügigen Einlagerungsraum direkt vor der Wohnungstüre.

HIGHLIGHTS

- **Tageslichtspots** für **natürlich belichtete Innenräume**
- **Luftwärmepumpe** mit erneuertem Außengerät (Fa. Viessmann; nur für diese Einheit) zum Heizen & Kühlen über den Fußboden
- **elektrisch bedienbare und programmierbare** Dachflächenfenster mit **Außenbeschattung**
- **Terrasse** mit annähernder **Rundumsicht**
- **Echtholzböden** in der gesamten Wohnung (ausgenommen Nassbereich)
- **Hebeschiebetüre mit Raffstores**
- **moderne Einbauküche** mit **Siemens-Geräten**
- großer **Einlagerungsraum direkt vor der Wohnungstüre**
- zwei leicht zu befahrende **Tiefgaragenplätze**
- Alarmanlage

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** Dachgeschoss; 4. Stock mit Lift
- **BAUJAHR:** 2016
- **BEZIEHBAR:** nach Vereinbarung
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 166,83 m² (147,85 m² laut Nutzwertgutachten)*
- **ZIMMER:** 5
- **TERRASSE:** ca. 37,45 m²
- **ABSTELLRAUM:** ca. 1,74 m²
- **EINLAGERUNGSRAUM 1:** ca. 10,15 m² (auf Wohnebene)
- **EINLAGERUNGSRAUM 2:** ca. 3,67 m² (im Keller)
- **AUSRICHTUNG:** süd
- **SONNENSCHUTZ:** Raffstores & Rollos
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** ja (im Badezimmer)
- **KÜCHE:** Komplett-Einbauküche mit allen Geräten
- **BADEZIMMER:** mit Dusche, Doppelwaschtisch und Platz für eine Sauna
- **WC:** separat mit Handwaschbecken & Bidet
- **LIFT:** Personenaufzug
- **HEIZUNG:** Luftwärmepumpe (nur für diese Einheit)
- **KFZ-STELLPLATZ:** 2 Tiefgaragenplätze
- **KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM:** vorhanden

Kaufpreis Wohnung: € 796.000,00

Kaufpreis Stellplätze: € 29.000,00

Kaufpreis gesamt: € 825.000,00

Betriebskosten Wohnung: € 391,83

Rücklage Wohnung: € 84,92

Betriebskosten Stellplätze: € 49,32

Rücklage Stellplätze: € 9,80

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

*Information laut Verkäufer zur Differenz Bodenfläche und zur Berechnung im Nutzwertgutachten: "Zur Harmonisierung und Vereinfachung der Berechnungsweise wurde für eine Dachgeschoßwohnung mit Dachschräge je nach Anteil an der Nutzfläche grundsätzlich ein pauschaler Abstrich von bis zu -15% empfohlen."

Vertragserrichtung: 1,5% netto zzgl. USt. und Barauslagen (Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg)

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Disclaimer

Verkaufspläne sowie KI-gestützte Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung, sind unverbindlich und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

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. 166,83 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 13,82 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 37,45 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	4. Etage	Mobiliar:	möbliert
Zimmer:	5	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	2	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Keller:	2	Erschließung:	vollerschlossen
Terrassen:	1	Bauart:	Neubau
Stellplätze:	2	Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2016
		Ausrichtung:	Süden
		Energieausweis	
		Gültig bis:	31.03.2034
		HWB:	A 20,4 kWh/m ² a
		fGEE:	B 0,93

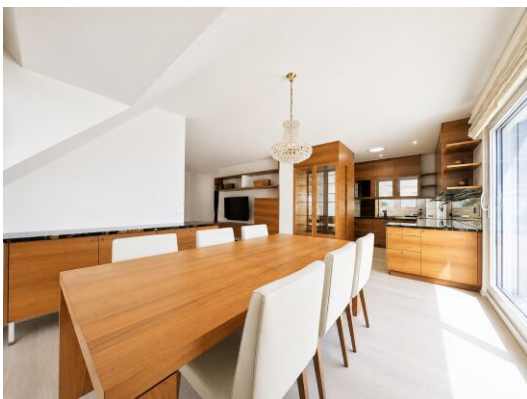
Ausstattung

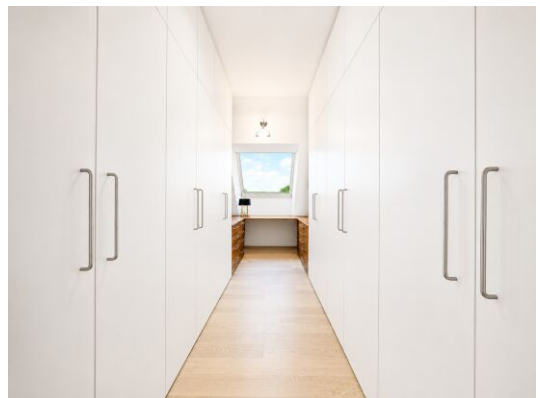
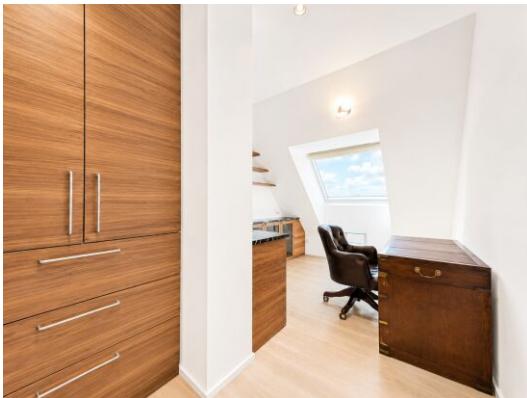
Boden:	Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Belüftung:	Kühlung	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Fernblick	Stellplatzart:	Tiefgarage
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Alarmanlage,
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht

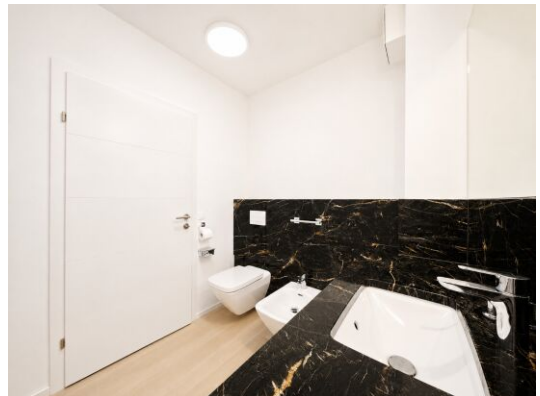
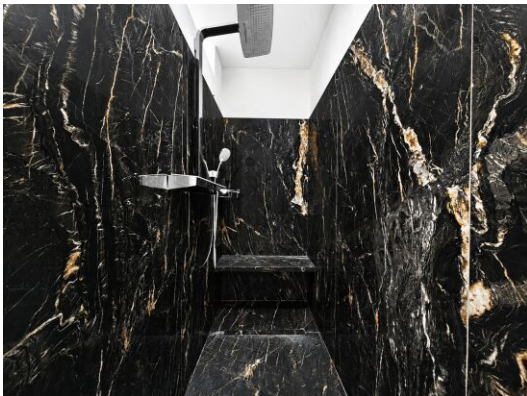
Preisinformationen

Kaufpreis:	796.000,00 €	Reparaturrücklage:	142.762,71 € per 31.12.2024
Betriebskosten:	356,21 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	84,92 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	35,62 €	Vertragserrichtungskosten:	1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	476,75 €		

Weitere Fotos









Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	8.500 m
Krankenhaus	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	3.000 m

Kinder & Schulen

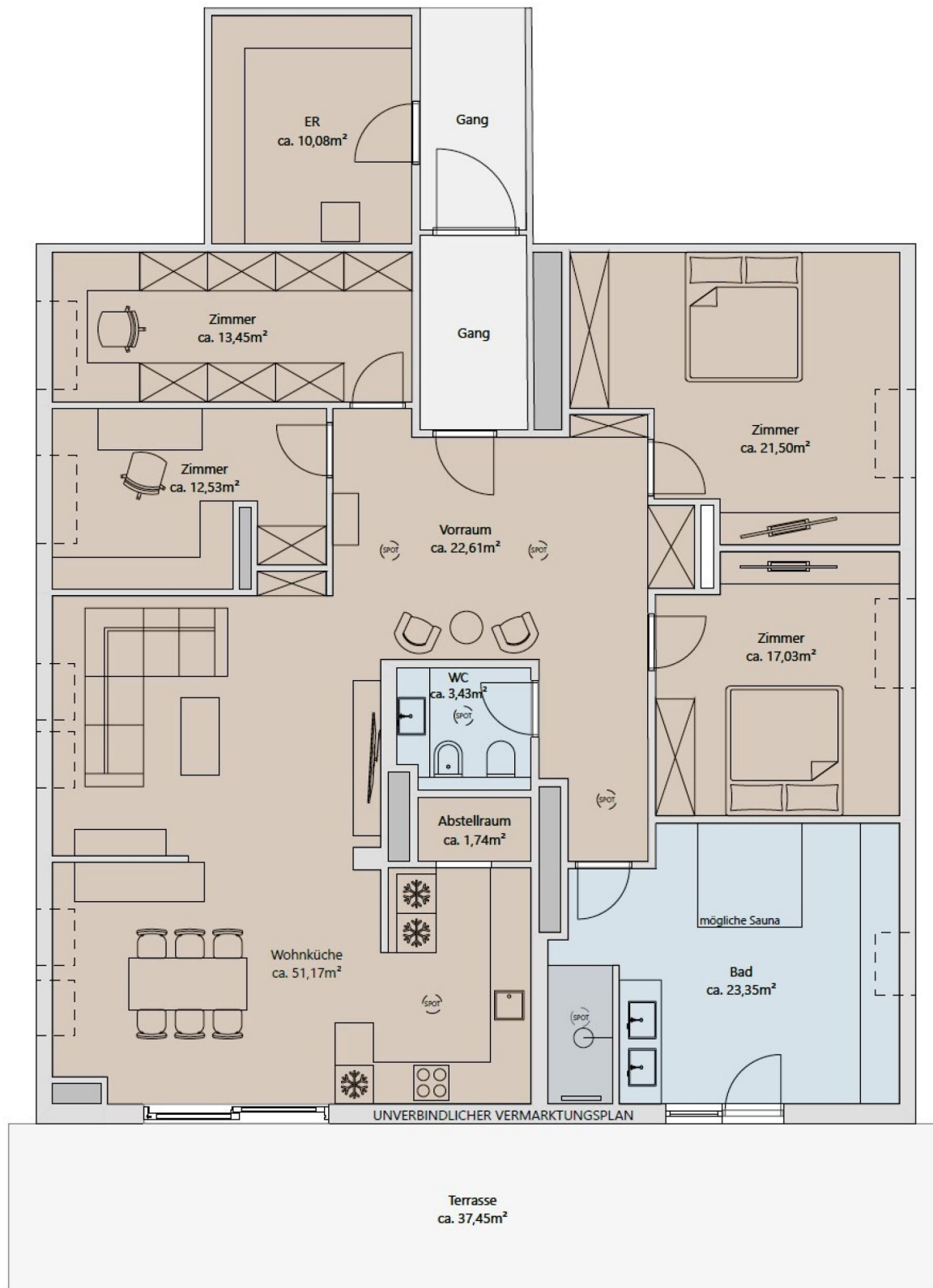
Kindergarten	1.000 m
Schule	500 m
Universität	9.500 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	500 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