

## Perfekte Lage: Investieren Sie in einen urbanen Lebensstil mit entspannter Atmosphäre



**Objektnummer: 78589**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schlüsselgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,32 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 21,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,71
Kaufpreis:	233.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

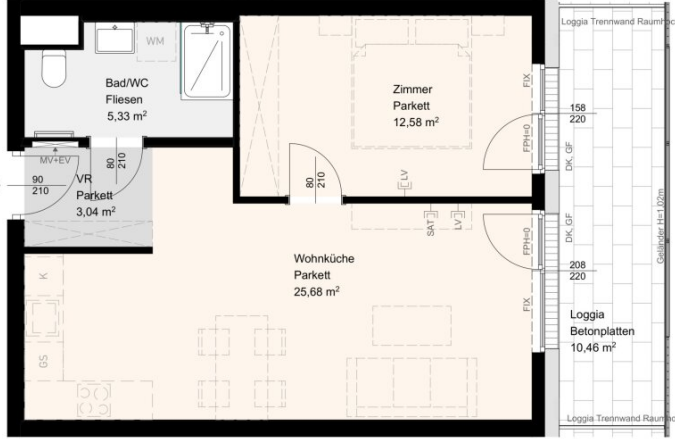


**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien







**Das Koloman**  
Hauptstraße 8, Schüsselgasse 8  
2000 Stockerau

**STIEGE 6**

Schüsselgasse 8  
**2.OG**  
**TOP 6.11**  
2-ZIMMER

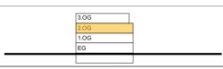
WOHNFLÄCHE: 46,62 m²  
LOGGIA: 10,46 m²

RAUMHÖHE: 250 cm

Unveränderte Parkette:  
Änderungen während der  
Saubauführung infolge der  
Behördenauflagen, haus-  
technischer und konstruktiver  
Maßnahmen vorbehalten.  
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern  
nicht anders angegeben.  
Türkanten sind Durchgangslinien.  
Höhenangaben beziehen sich auf  
FKK.  
Längen-, Höhen-, Flächenangaben  
entsprechen den Rißmaßen.  
Gartenflächen sind im wesentlichen eben.  
Baubehälter Toleranzen sind zulässig.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung  
von Einbaumöbeln verwendbar.  
Naturmaße erforderlich!  
Die Einrichtung ist illustrativ  
dargestellt und wird nicht geliefert.  
Böden und Wände/Elektro-,  
Sanitär- und sonstige Ausstattung  
laut gültiger  
Ausstattungsbeschreibung.  
Duschwannen sind optional (auf  
Schriftbeauftragte).

**Maßstab: 1:50**

Datum: 14.03.2023



-EV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Floerverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
-EV	TVLV - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehklapp-Fenster	GF	Gehflügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehflügel
LV	Leerverrohrung	BRU	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigparapetöhe	GS	Geschirrspüler	Pot.	Polene	K	Kühlschrank

**MJM**  
ARCHITECTEN  
KLEINER & PARTNER www.mjm.at

## **Objektbeschreibung**

### **Spitzenrenditen in Stockerau, aufstrebende Lage im Norden Wiens**

Entdecken Sie eine exklusive Investmentmöglichkeit im Herzen von Stockerau, einer aufstrebenden Gegend nördlich von Wien. Mit Anlegerpreisen und einer hohen Nachfrage nach Mietwohnungen ist dies Ihre Chance, von einer erstklassigen Lage und spitzen Renditen zu profitieren.

Auf einer idyllischen Liegenschaft in absoluter Ruhelage entsteht eine exklusive Wohnhausanlage mit anspruchsvollen Wohneinheiten, verteilt auf drei stilvoll gestaltete Gebäude. Die Vielfalt der Wohnungen reicht von gemütlichen 2-Zimmer-Einheiten bis hin zu großzügigen 5-Zimmer-Residenzen.

#### **Das Investmentprojekt:**

- **86 Eigentums- und Vorsorgewohnungen**
- **2 – 4,5 Zimmerwohnungen**
- **43 – 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Großzügige Freiflächen zu jeder Wohneinheit**
- **Tiefgaragenstellplätze**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume**
- **Einlagerungsraum für jede Wohnung**
- **Kinderspielplatz**
- **Energieausweis gültig bis 08.09.2032**

- **HWB: 21,9 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B**
- **fGEE: 0,71; Klasse A**

### **Hohe Nachfrage und erstklassige Ausstattung**

Das gesamte Projekt wurde barrierefrei konzipiert, um höchsten Komfort für alle Bewohner zu gewährleisten. Mit modernem Design und hochwertiger Ausstattung bietet diese Anlage alles, was zeitgemäßes Wohnen ausmacht.

Ein besonderes Highlight sind die geringen Energiekosten dank eines CO<sub>2</sub>-optimierten Energie- und Gebäudekonzepts mit Bauteilaktivierung, Photovoltaik und Luftwärmepumpe. Dies bedeutet nicht nur modernes, sondern auch nachhaltiges Wohnen.

### **Ausstattungshighlights:**

- **Fußbodenheizung: Luftwärmepumpe/Fernwärme**
- **Photovoltaik-Anlage**
- **Eicheparkettböden in den Wohnräumen**
- **Feinsteinzeug in den Nassräumen**
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**
- **Sonnenschutz bei allen Fenstern in Form von Außenrollläden oder Außenraffstores**
- **Sicherheitseingangstüren**

- **Hochwertige Marken-Sanitärausstattung wie Laufen Pro und Grohe**

### **Attraktive Lage**

Die Wohnhausanlage liegt direkt an der Hauptstraße und dennoch versteckt in einem wunderschön angelegten Innenhof, der an keiner Seite direkt einer Straße zugewandt ist. Die erstklassige Lage im Stadtzentrum von Stockerau kombiniert urbanen Lebensstil mit einer entspannten Atmosphäre.

### **Verkehrsanbindung:**

- **Ca. 25 Minuten mit dem Auto vom Wiener Stadtzentrum entfernt**
- **Ca. 40 Minuten Fahrzeit nach Wien mit den öffentlichen Verkehrsmitteln**
- **Buslinien 829 und 830**
- **Der Bahnhof Stockerau befindet sich nur 5 Gehminuten vom Projekt entfernt**

Investieren Sie jetzt in eine Wohnhausanlage, die durch hohe Qualität, moderne Ausstattung und eine erstklassige Lage überzeugt. Profitieren Sie von der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen und sichern Sie sich eine lukrative Rendite in einer der aufstrebendsten Gegenden nördlich von Wien.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 207.000,- bis EUR 673.000,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 12,00 bis EUR 14,25 netto/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision**



## **Fertigstellung: bereits erfolgt**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <8.250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <500m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.