

**AUSBLICK: OBERSTES GESCHOSS in GRÜN- und  
TOPLAGE mit Balkon**



**Objektnummer: 1632**

**Eine Immobilie von Immoberater IN KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2000 Stockerau                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1964                            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 59,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                               |
| <b>Keller:</b>                       | 9,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 106,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,60                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 199.000,00 €                    |

## Ihr Ansprechpartner



### **Maria Mayer**

Immoberater IN KG  
Stockerauer Straße 181  
2100 Korneuburg

T +43 699 110 20 343

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

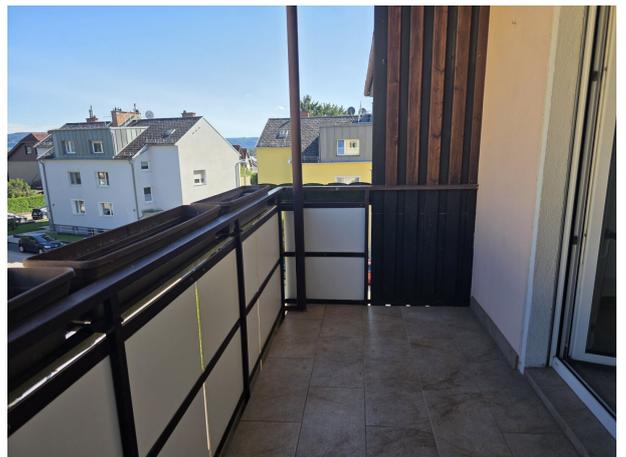


















# Objektbeschreibung

**AUSBLICK: OBERSTES GESCHOSS in GRÜN- und TOPLAGE mit Balkon**

**KOFFER PACKEN und EINZIEHEN in die charmante 2- Zimmerwohnung mit Balkon, in GRÜN- und TOPLAGE in einem gepflegten Stadthaus befindet sich diese Eigentumswohnung im 2.Stock ohne Lift. Vom Balkon blicken sie in den großen begrünten Gemeinschaftsgarten, dieser bietet ausreichend Platz für Erholung**

**PROVISIONSFREI für den KÄUFER**

**Highlights der Wohnung:**

- **Nutzfläche:** 59 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** Mit Blick auf den großen, begrünten Gemeinschaftsgarten
- **Parkplatz:** Allgemeiner KFZ-Stellplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung

**Raumaufteilung:**

- 1 möblierte Küche mit integriertem Essplatz und modernen Geräten (Kochfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug, Gefrierschrank, Kühlschrank)
- 1 gemütliches Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer mit praktischem Einbauschränk
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Separate Toilette
- Diele mit Einbauschränk

- Abstellraum

#### **Zusätzliche Informationen:**

- **Heizung:** Gastherme mit Radiatoren
- **Energieausweis:** HWB 106,4 kWh
- **Kellerabteil:** 9m<sup>2</sup>
- **Lage:** Topwohngegend in Stockerau, nahe dem Freizeitzentrum
- **Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in unmittelbarer Nähe
- **Verkehrsanbindung:** Bahnhof in ca. 20 Minuten zu Fuß erreichbar, gute Anbindung an die A22 und S-Bahn Richtung Wien

Stockerau verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung durch die A22 und die S- Bahn Richtung Wien Floridsdorf und Wien Praterstern. Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze Strebersdorf (A22) in 20 Minuten, die Uno-City 1220 Wien in 30 Minuten.

Rücklagen Stand Juni 2025: 314.497,-

Betriebskosten inklusive Instandhaltungsrücklage: 257,61

**KAUFPREIS: 199.000,-**

Für weitere Fragen erreichen Sie Frau Maria Mayer unter der Tel. 0699/11 02 03 43

**? Jetzt automatisiertes Exposé anfordern unter [immoberaterin.at/suche](https://www.immoberaterin.at/suche)**

*Bitte stellen sie eine schriftliche Anfrage über diese Website mit ihrem vollständigen Namen, ihre Wohnadresse, ihre Emailadresse und Telefonnummer, sie erhalten sofort einen Link per Mail, zum Download des Exposés mit der genauen Adresse und allen Daten!*

