

**BAUTRÄGER AUFGEPASST - Mehrparteienhaus in  
ausgezeichneter Lage mit Ausbaupotenzial BAUKLASSE II  
& 70% Bebauungsdichte / 560.000,-- €**



**Objektnummer: 5387/6929**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 676 342 77 18

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





# Objektbeschreibung

**Bestandsfreies Objekt in der Schießstattgasse direkt in Stockerau**

***BAUTRÄGER & PROJEKTENTWICKLER aufgepasst***

Die Liegenschaft befindet sich in der Schiessstattgasse 33 und besticht durch eine optimale Lage, direkt in Stockerau.

Das Objekt bietet 2 separate Eingänge und eignet sich daher optimal für Gewerbesuchende die zugleich Wohnen & Gewerbe miteinander verbinden möchten.

Durch das Doppeltor bietet sich die Möglichkeit an, ein Fahrzeug einzustellen. Der nahezu uneinsichtige Garten ist südlich ausgerichtet.

**Highlights der Liegenschaft/Grundstück:**

- **Perfekte Lage**
- **70% Bebauungsdichte**
- **Bauklasse I / II**
- **geschlossene Bauweise**
- **Doppeltor - KFZ Abstellplatz**
- **2 separate Eingänge (optimal für Gewerbe & Wohnen)**
- **hofseitiger Eigengarten**
- **268 m<sup>2</sup> Grundstück / davon 199 m<sup>2</sup> bebaut**
- **aktuell 2 Wohneinheiten (ab August zur Gänze bestandsfrei)**

- **ausreichend öffentliche Parkplätze vor der Tür**

### **Infrastruktur:**

Das Stadtzentrum bzw. der Rathausplatz sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Eine **"SPAR" Filiale** befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

### **Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

### *Kosten:*

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- KV Errichtung / Notar: nach Absprache & abhängig vom RA/Notar

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber und Immobilienmakler hingewiesen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap