+++ STOCKERAU / Unterzögersdorf, charmantes, liebevoll designtes Haus, RIESENWOHNRAUM mit TRAUMKÜCHE, Garten + GRILLTERRASSE +++

Objektnummer: 8103

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	499.000,00 €

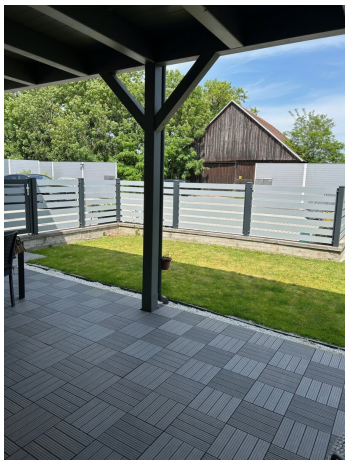
Provisionsangabe:

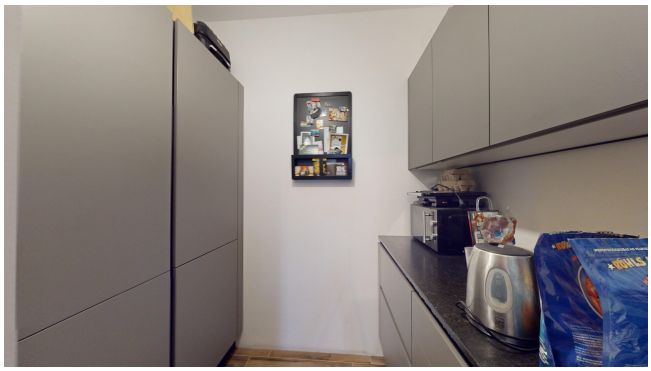
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

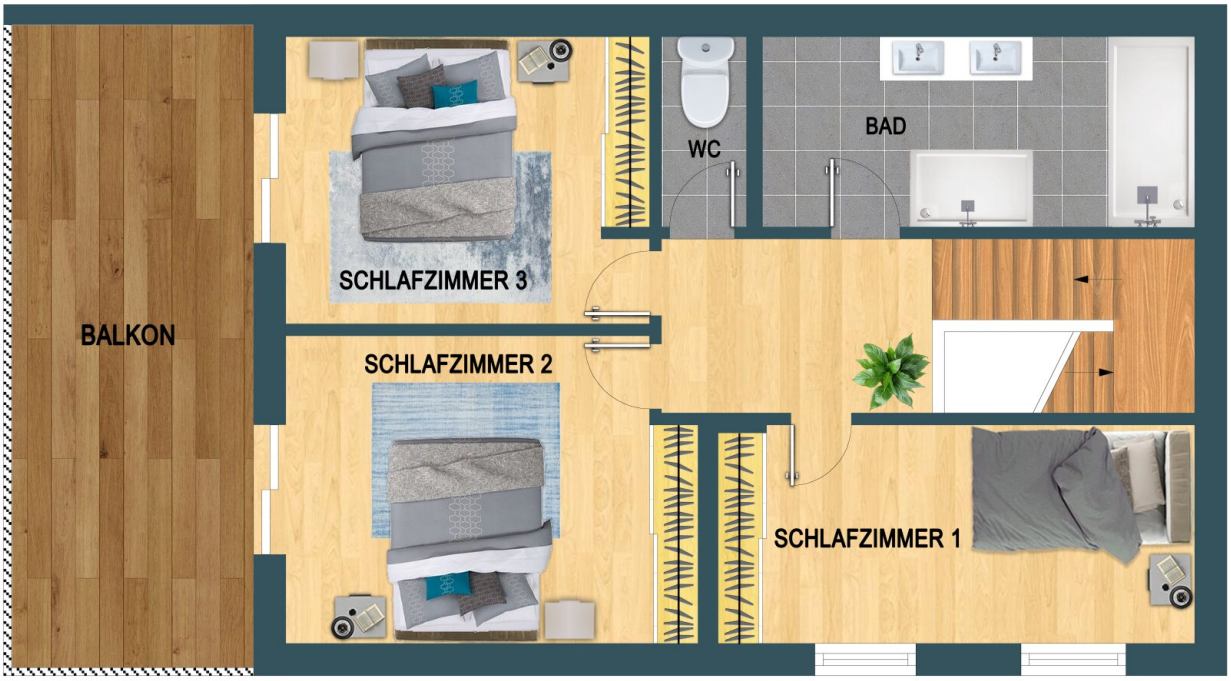
Irene Haltmeyer

Grabner Immobilien
Neustift am Walde 90
1190 Wien





GARTEN
TERRASSE
WOHN /
ESSZIMMER
KÜCHE
AR.
AR.
VORRAUM
WC
TECHNIK
EINGANG
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Dieses hochwertige und liebevoll eingerichtete Einfamilienhaus/Reiheneckhaus, erbaut im Jahr 2018, bietet alles, was das Herz begehrt. Mit viel Liebe zum Detail gestaltet, überzeugt die Immobilie mit edlen Materialien, einer modernen Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept. Hier können Sie direkt einziehen – Koffer packen und los geht's!

Highlights der Immobilie:

- **Designer-Tischlerküche:** Maßgefertigte Küche mit Kücheninsel, perfekt für alle, die das Kochen lieben.
- **Offener Wohn-/Essbereich:** Inklusive maßgefertigter Ecksitzbank und Esstisch, der im Haus verbleibt.
- **Edles Badezimmer:** Wohlfühloase mit Badewanne, edlem Waschbecken und großzügiger Walk-In Dusche im Obergeschoss.
- **Großzügiger Balkon:** Vom Obergeschoss zugänglich und ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **Hochwertige Ausstattung:** Liebevoll verlegte Parkettböden, Tischler-Einbauten im Eingangsbereich und Esszimmer. Schlafzimmer mit Einbauschränken versehen.
- **Fenster mit elektrischem Sonnenschutz:** Alle Fenster sind mit modernen elektrischen Außenrollläden ausgestattet.
- **Privater Garten:** Großzügige überdachte Terrasse. Garten mit blickdichtem Aluzaun mit Ausgangstür zum Parkplatz für maximale Privatsphäre.
- **PKW-Abstellplatz inklusive:** Komfortabel direkt am Grundstück.

- **Abstellmöglichkeiten**: Zwei Abstellräume und ein Technikraum bieten guten Stauraum

- **Moderne Technik:** Vaillant Luftwärmepumpe für Heizung und Kühlung (Monatskosten Heizung und Strom ca. € 130). Fußbodenheizung und -kühlung inklusive.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit eleganter Tischlergarderobe

- WC mit Waschmaschinenanschluss

- Technikraum nahe dem Eingang

- Hochwertige Tischlerküche inkl. Kücheninsel und angeschlossener Speis

- Weiterer Abstellraum unter der Stiege

- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse und dem liebevoll gestalteten Garten

Obergeschoss

- Drei Zimmer, flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Home Office und/oder begehbarer Schrankraum

- Wohlfühlbadezimmer mit Badewanne, edlem Waschbecken und großzügiger Walk-In Dusche

- Zugang zu einem sehr großzügigen Balkon, der zusätzliche Erholungsfläche bietet

Bauweise & Effizienz

- Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmfassade

- Sehr energieeffiziente Luftwärmepumpe

- Niedrige Betriebskosten: Heizung & Strom ca. € 130,- / Monat, sonstige Betriebskosten ca. € 100,- / Monat

Lagebeschreibung – STOCKERAU Nord Abfahrt - Unterzögersdorf

Das charmante Haus befindet sich in Unterzögersdorf, einem idyllischen Ortsteil von Stockerau. Hier erleben Sie die perfekte Kombination aus Naturidylle und Stadtnähe.

- **Anbindung:** Stockerau liegt nur ca. 1 Autominute entfernt, Wien erreichen Sie in ca. 20 Minuten über die A22.

- **Nahversorgung:** In Stockerau finden Sie Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Restaurants und Cafés – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

- **Bildung:** Schulen, Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden.

- **Freizeit:** Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Region, darunter Rad- und Wanderwege, das beliebte Erholungsgebiet „Donauauen“ und diverse Sportanlagen.

- **Natur:** Unterzögersdorf ist umgeben von Wiesen und Feldern – ideal für Spaziergänge und ein entspanntes Leben im Grünen.

Einzigartiges Angebot – jetzt besichtigen!

Dieses Einfamilienhaus ist ein wahres Schmuckstück, das sich perfekt für Familien, Paare oder auch als großzügiges Zuhause für Einzelpersonen eignet. Die Kombination aus moderner Ausstattung, liebevollem Design und der traumhaften Lage macht diese Immobilie einzigartig.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich, Ihnen dieses besondere Haus persönlich zeigen zu dürfen.

Herzliche Grüße,

Irene Haltmeyer

+43 664 30 87 158

irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at

Immobilientreuhand

Grabner Immobilien

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap