

Modernes Wohnen im Herzen von Stockerau



Objektnummer: 15706

Eine Immobilie von Hada Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,04 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	36,31 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	26,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	263.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

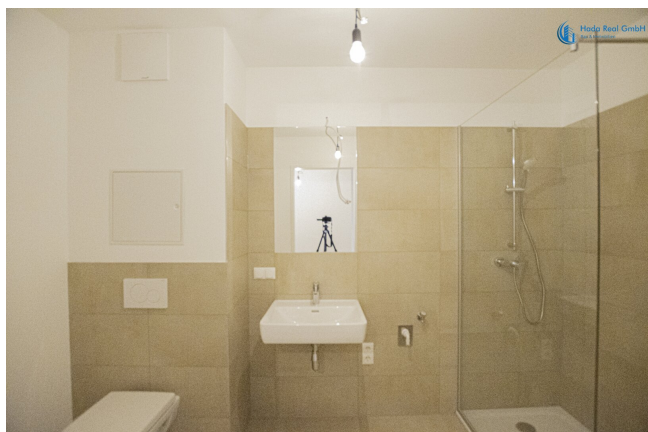


Konz. Immobilienmakler & BM (BGT) Aldin Dacic

Hada Real
Pappenheimgasse 47 Top 1 - 2
1200 Wien









Das Koloman
 Hauptstraße 8, Schlüsselgasse 8
 2000 Stockerau



STIEGE 6

Schlüsselgasse 8

EG

TOP 6.03

2-ZIMMER

WOHNFÄCHE: 46,04 m²

LOGGIA: 10,91 m²

GARTEN: 36,31 m²

RAUMHÖHE: 250 cm

Unverbindliche Plankopie.

Änderungen während der

Baueinführung infolge der

Behördenauflagen, haus-

technischer und konstruktiver

Maßnahmen vorbehalten.

Alle Maße sind in Zentimetern, sofern

nicht anders angegeben.

Türhöhen sind Durchgangshöhen.

Höhenangaben beziehen sich auf

FKK.

Längen, Höhen, Flächenangaben

entsprechen den Rohmaßen.

Gartendächchen 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.

Boden- und Wandbeläge, Elektro-,

Sanitär- und sonstige Ausstattung

laut gültiger

Ausstattungsbeschreibung.

Duschwannen sind optional (auf

Stichtisch).

Maßstab: 1:50

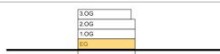
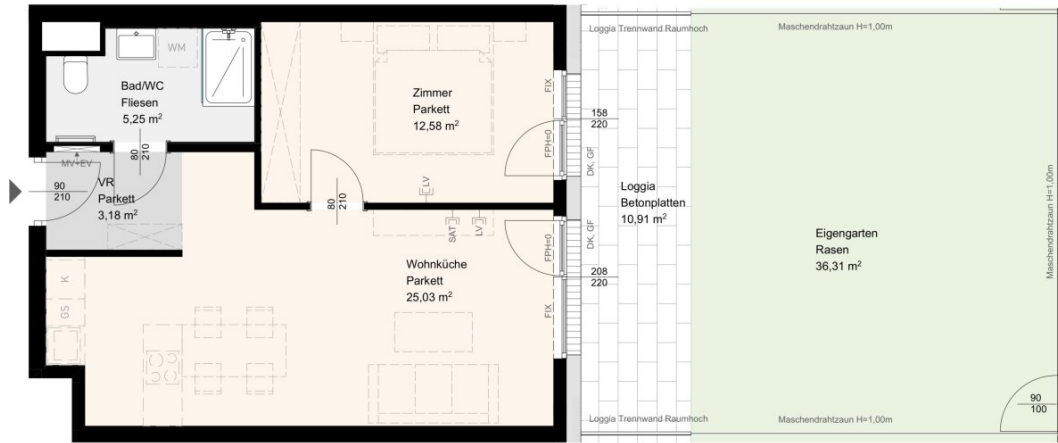
Datum: 14.03.2023

MJM

ARCHITECTEN

AUSSELER & PARTNER

www.maurer-partner.at



TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Floerverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TVLV	TVLV - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehklapp-Fenster	GF	Gehfügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehfügel
LV	Leerverrohrung	BRÜ	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	GS	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
EW	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigparapethöhe	GS	Geschirmpüler	Pot.	Potente	K	Kühlschrank

Objektbeschreibung

In bester Lage von Stockerau, an der Hauptstraße 8 / Ecke Schlösselgasse, steht ein hochwertiges Neubauprojekt mit stilvollen Eigentumswohnungen. Ob 2 oder 5 Zimmer – hier findet jeder den passenden Grundriss. Ideal für Singles, Paare, Familien oder Anleger.

? Highlights des Projekts

- Wohnflächen von **43 m² bis 126 m²**
- Jede Wohnung mit **Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten**
- **Barrierefreier Zugang** mit Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- **187 Tiefgaragenplätze**, Kellerabteile inklusive
- **Hochwertiger Parkettboden**, großformatige Fliesen im Bad/WC
- **Dreifachverglasung**, außenliegender Sonnenschutz (elektrisch)
- **Moderne Heiz- und Kühlsysteme** (Fernwärme & Luftwärmepumpe)
- Energieeffizienz durch **Bauteilaktivierung bzw. Fußbodenheizung**
- **Photovoltaikanlage** für zentrale Haustechnik-Unterstützung
- **Videogegensprechanlage** – auf Wunsch mit Farbmonitor

? Top-Infrastruktur direkt vor der Haustür

- Nur **25 Minuten mit dem Auto** oder **40 Minuten mit Zug & U-Bahn** nach Wien
- Supermärkte, Ärzte, Schulen, Spielplätze, Apotheken & Freizeitangebote – alles bequem zu Fuß erreichbar
- Ruhige Wohnlage mit gleichzeitig perfekter Anbindung

? Sonstiges

- Jede Wohnung mit eigenem **Kellerabteil**
- **Fahrrad- und Kinderwagenräume** im Haus
- **Wasser- und Stromanschluss auf Terrasse/Balkon/Garten** ab 7 m²
- **Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.
- **Fertigstellung:** bereits erfolgt
- **Betriebskosteneinschätzung:**
 - Stiege 1: € 2,05/m²
 - Stiege 2: € 2,12/m²
 - Stiege 6: € 2,40/m²
- **Rücklageneinschätzung:** € 0,25/m²
- **Betriebskosteneinschätzung** Garage: € 1,07/m²
- **Rücklage Garage:** € 0,15/m²
- Ein **Stellplatz** in der Tiefgarage kann je Wohnung zusätzlich um EUR 25.000, - erworben werden.

Jetzt kostenlos einen Besichtigungstermin vereinbaren!

Ansprechpartner:

Aldin Dacic

Konz. Immobilienmakler

Hada Real GmbH

Pappenheimgasse 47 Top 1-2, 1200 Wien

Tel: +43 664 10 20 156

Mail: office@hada-real.eu

Web: www.hada-real.eu

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.

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 <150m

Apotheke <200m

Klinik <8.325m

Krankenhaus <375m

Kinder & Schulen

Kindergarten <525m

Schule <325m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <75m

Sonstige

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <475m

Bahnhof <425m

Flughafen <3.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap