

## Grünblick inklusive – charmante Wohnung zum Wohlfühlen



**Objektnummer: 960/73058**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,55
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,75 €
<b>USt.:</b>	17,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

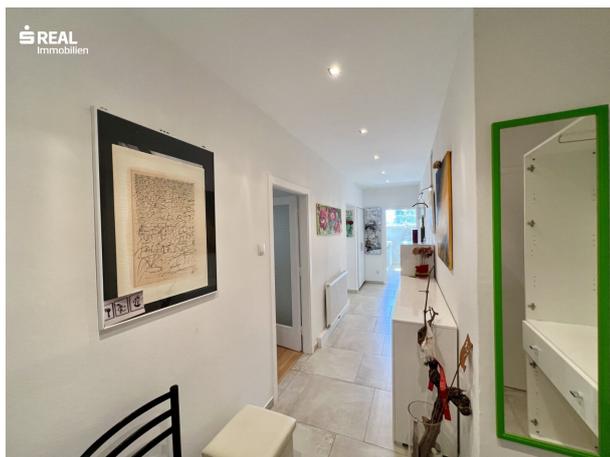
## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg







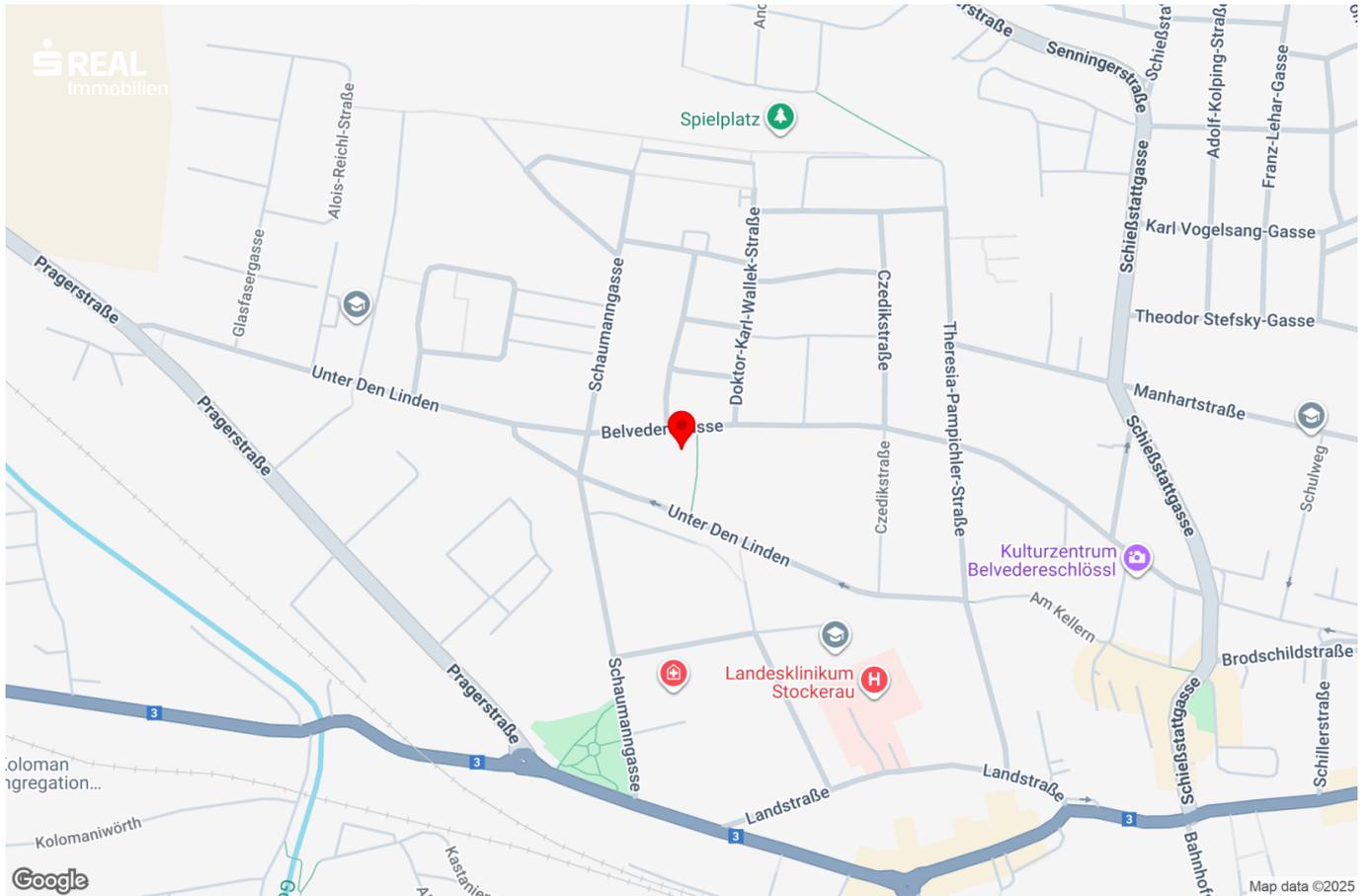








Skizze



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte **2 Zimmer-Eigentumswohnung** überzeugt durch eine **gut durchdachte Raumaufteilung** und eine **Loggia** mit angenehmem **Grünblick** – ideal für Singles, Paare oder auch als solide Investition geeignet.

Auf **ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung eine funktionale und ruhige Wohnatmosphäre. Sie befindet sich in einem **gepflegten Wohnhaus** aus dem Jahr 1964 in zentrumsnaher Lage und ist **ab sofort** bezugsbereit.

### Raumaufteilung im Überblick:

- **einladender Vorraum**
- **großzügiges Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur sonnigen Südloggia
- **separate, moderne Einbauküche** mit praktischer Durchreiche und vollständiger Geräteausstattung
- **geräumiges Schlafzimmer** mit angenehmer Wohnatmosphäre
- **modernes Badezimmer** mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und WC

Die Wohnung liegt im **2. Obergeschoss**, zugänglich über das **Stiegenhaus**. Die Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung.

In den Nassräumen und im Flur wurden pflegeleichte **Fliesen** verlegt, während die Wohn- und Schlafbereiche mit einem ansprechenden **Laminatboden** in **Holzoptik** ausgestattet sind. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine **Etagenheizung** mit eigener **Gastherme**.

Laut Auskunft der zuständigen Hausverwaltung sind aktuell keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

Reparaturrücklagenstand per 31.12.2024: ca. € 32.000,00

Ein gemeinschaftlich genutzter **Wasch- und Trockenraum** sowie ein der Wohnung zugeordnetes großzügiges **Kellerabteil** runden das Angebot ab.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3126002?accessKey=6846>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer **Top-Lage** mit **hervorragender Anbindung** an **Wien** (nördlicher Speckgürtel). Mit dem PKW erreichen Sie Wien in etwa 20 Minuten – ebenso bequem mit der S-Bahn oder Regionalzügen im Halbstundentakt. Der **Bahnhof Stockerau** ist nur rund **1,2 km** entfernt.

Der nächste **Spar-Supermarkt** liegt in ca. **600 m** Entfernung und sorgt für eine optimale Nahversorgung. Der **Flughafen Wien-Schwechat** ist ca. **40 km** entfernt und in etwa **30 Autominuten** erreichbar.

Stockerau bietet zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein vielfältiges **Freizeitangebot**. Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen, ein Gymnasium und eine Handelsschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Sparkassaplatz** und der **Hauptplatz** sind in nur ca. **10 Gehminuten** von der Wohnung aus erreichbar. Das nahegelegene **Augebiet** (ca. 2 km entfernt) lädt zum Spaziergehen, Radfahren oder Erholen im Grünen ein.

### Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und

kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**





## **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.