

**NEU: Das meistgesuchte Hausformat – jetzt verfügbar!**



**Objektnummer: 25792**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2000 Unterzögersdorf |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2016                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig            |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 125,32 m²            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 125,32 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                    |
| <b>WC:</b>                           | 2                    |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Garten:</b>                       | 84,80 m²             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 35,30 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,72               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 419.900,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

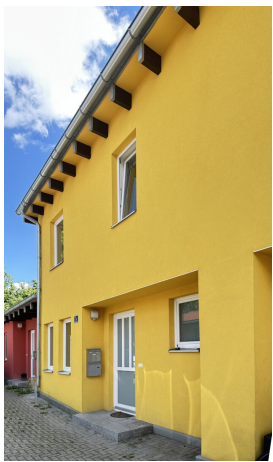
T +43 676 8 50 60 8 703

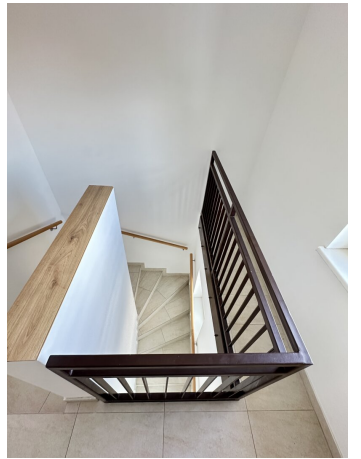
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















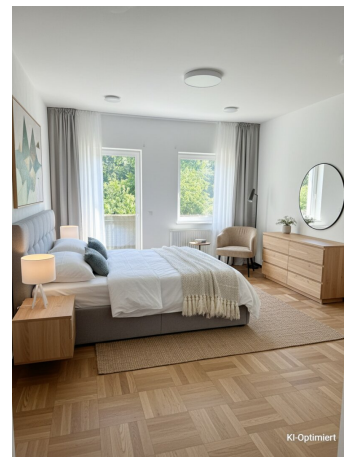
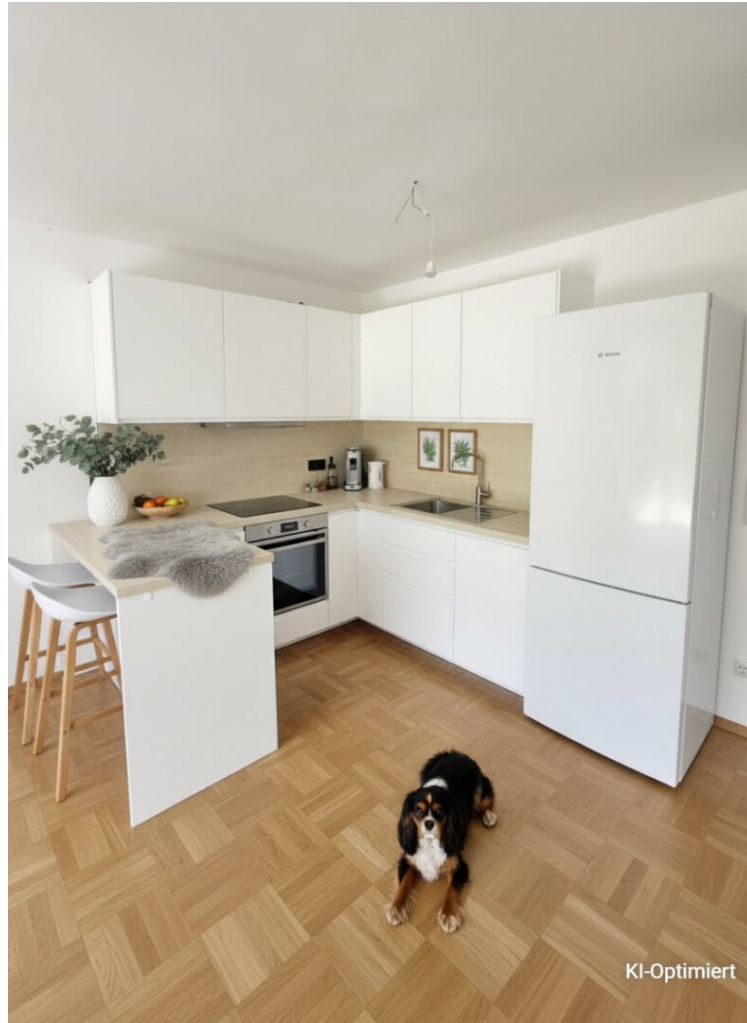




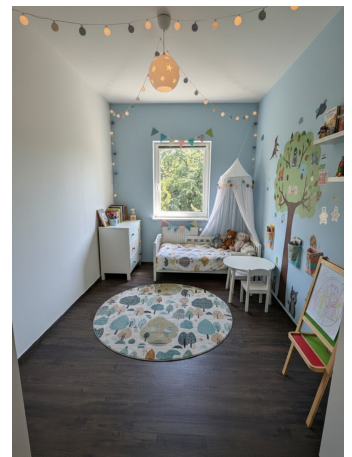


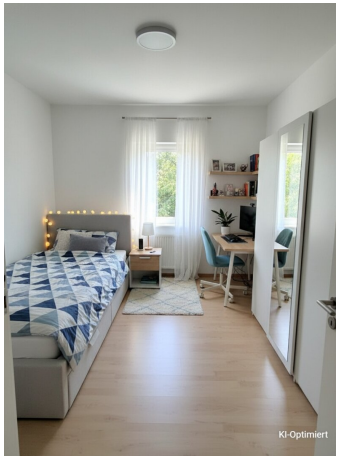








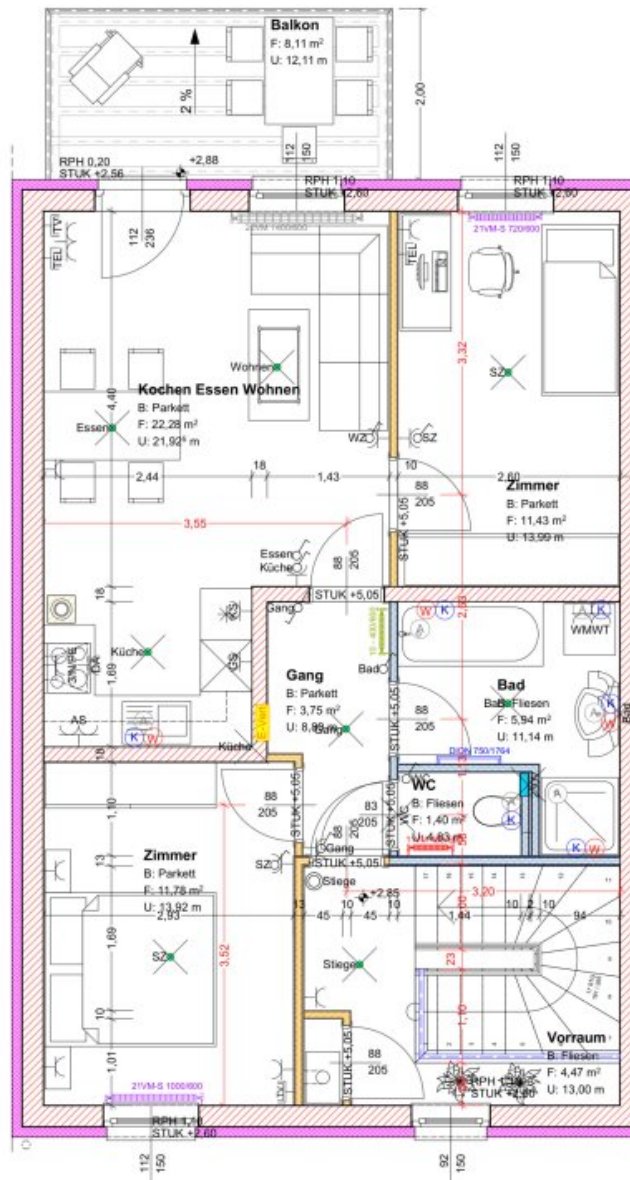






|                |            |
|----------------|------------|
| C1             | 1:50       |
| Gez.:          | MT         |
| Planstand:     | 2016       |
| zul. gedruckt: | 26.04.2018 |





26.04.2018

|                                                                                       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  |      |
| C2                                                                                    | 1:50 |
| Gez.:                                                                                 | MT   |
| Planstand:                                                                            | 2016 |
| zul. gedruckt:                                                                        |      |

# Objektbeschreibung

## Lage

**Stockerau** ist eine Stadt im Bezirk in Niederösterreich. Mit 17.010 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2019) ist sie die größte Stadt des Weinviertels. Der Name Stockerau leitet sich angeblich aus der Zusammensetzung Stocker-Au ab: die Au der Holzfäller. Die Stockerauer Au – der Flusswald zwischen der Stadt und der Donau – ist heute noch ein wichtiges Erholungsgebiet für die Stockerauer, auch wenn durch den Bau des Donaukraftwerks Greifenstein merkliche Eingriffe in Landschaft und Ökosystem stattgefunden haben. Das Gebiet steht seit 1994 unter Naturschutz. In Stockerau befindet sich ein großes Naherholungszentrum mit Freibad, Hallenbad und Kunsteislaufplatz. Darüber hinaus bietet die nahe gelegene Au Erholung und weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

## Projektbeschreibung

In 2000 Stockerau-Unterzögersdorf wurden **4 Reihenhäuser** erbaut und im Jänner 2016 fertig gestellt. Alle Wohnungen verfügen über **Terrasse oder Balkon**. Jedes der vier Reihenhäuser hat außerdem einen eigenen **privaten Garten**. **6 KFZ-Stellplätze** wurden am Grundstück errichtet.

Dieses Haus in 2000 Stockerau hat jene seltene Ausstrahlung, die nicht laut sein muss, um Wirkung zu zeigen. Es ist ein Zuhause, das Raum schenkt – Raum für Familie, für Rückzug, für gemeinsames Leben. Ein Haus, das 2016 gebaut wurde und trotzdem diese warmen, einladenden Momente hat, die man nur schwer planen kann.

Die ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche wirken nicht wie bloße Quadratmeter, sondern wie sorgfältig gegliederter Lebensraum. Helle Bereiche zum Ankommen, private Räume zum Abschalten und dazwischen genug Platz, um Alltag und Ruhe in Balance zu bringen.

Der **Garten mit rund 84 m<sup>2</sup>** ist ein ruhiger Rückzugsort – morgens sonnig, abends entspannt. Die **Terrasse** lädt zu den warmen, lebendigen Momenten ein, während der **Balkon** oben jenen stillen Platz bietet, an dem der Tag langsam ausklingt.

Zwei Dinge machen das Haus besonders alltagstauglich:

**zwei vollständige Badezimmer**, jeweils mit Badewanne **und** Dusche, und **zwei separate WCs**. Das ist nicht Luxus, sondern pure Erleichterung im täglichen Leben – egal ob als großes Einfamilienhaus genutzt oder mit zwei getrennten Wohnbereichen.

Die Raumaufteilung eröffnet beide Möglichkeiten: gemeinsam leben oder Bereiche trennen, ohne Umwege, ohne Umbauten.

Ein weiterer Vorteil, der in der Praxis enorm viel wert ist:

**Zwei Parkplätze sind im Kaufpreis inkludiert. Keine Kosten, keine Diskussionen – einfach fix dabei.**

Die Übergabe ist ab sofort möglich, und bei der Finanzierung wird auf Wunsch professionell unterstützt.

Dieses Haus ist kein „Objekt“. Es ist ein Ort, der sich sofort richtig anfühlt, weil er das bietet, was man heute kaum noch findet: Qualität, Ruhe, Flexibilität und ein Wohngefühl, das bleibt.

Wer ein Zuhause sucht, das mehr kann als nur funktionieren, sollte dieses Haus besichtigen. Es könnte genau der Platz sein, an dem die nächsten Jahre wirklich gut werden.

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.