

**WOHNHAUS MIT GROSSEM BAUGRUND SOWIE  
FLÄCHENERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT (600 m<sup>2</sup>) -  
RESERVIERT**



**Objektnummer: 10009**

**Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>             | Haus                            |
| <b>Land:</b>            | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 2000 Stockerau                  |
| <b>Baujahr:</b>         | 1985                            |
| <b>Alter:</b>           | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 117,30 m <sup>2</sup>           |
| <b>Gesamtfläche:</b>    | 173,69 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>          | 4,50                            |
| <b>Bäder:</b>           | 1                               |
| <b>WC:</b>              | 1                               |
| <b>Terrassen:</b>       | 1                               |
| <b>Keller:</b>          | 40,70 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | 199,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 580.000,00 €                    |

## Ihr Ansprechpartner

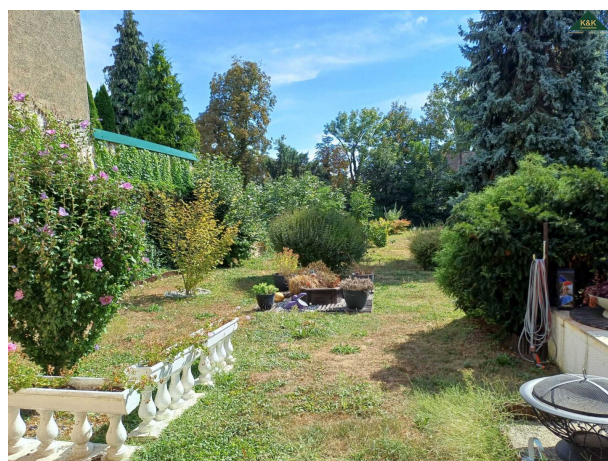


### Dipl.-Ing. Peter Wittmann

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH  
Apollogasse 22/1A  
1070 Wien

T +43 1 405 98 91  
H +43 676 780 76 73  
F +43 2163 20909

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

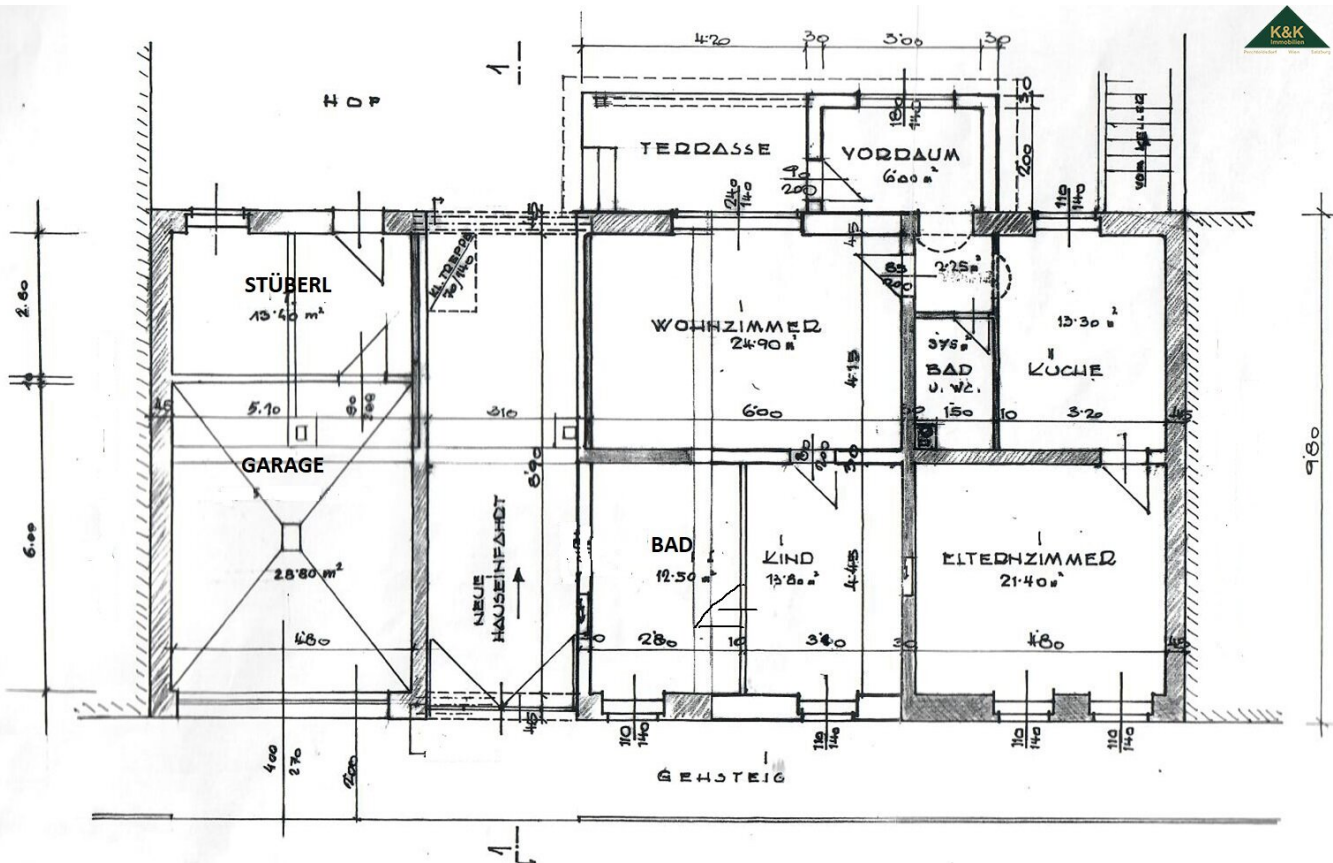












## Objektbeschreibung

**Bei diesem zum Verkauf stehenden ebenerdigen Haus gibt es viel Potential. Es kann die verbaute Fläche auf über 600 m<sup>2</sup> erweitert werden!**

Laut Flächenwidmungsplan sind 50 % der Fläche bebaubar, Bauklasse II.

**Des Weiteren steht auch der Rohdachboden zum Ausbau bereit.**

Auch ein kompletter Neubau mit über 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche wäre möglich.

Das Haus (**wie ein Bungalow auf einer Ebene**) wurde ca. 1945 errichtet, 1985 komplett umgebaut bzw. neue Bereiche geschaffen.

Der Eingang ins Haus ist über die Gartenseite sowie über die **Terrasse** möglich.

Vom Vorraum gelangt man entweder in die Küche oder ins Wohnzimmer.

Vom **Wohnzimmer** erreicht man **ein Zimmer** und das großzügige **Bad mit Wanne und Dusche**.

An die **Küche mit Essplatz** grenzt **ein weiteres Zimmer**.

Das **Stüberl** und der **Wirtschaftsraum**, hofseitig zu begehen, grenzen an die fast 5 m breite **Doppelgarage**, die in die Hausstruktur integriert ist.

Der **Keller**, der über den Stiegenabgang gartenseitig zu erreichen ist, beherbergt die **Brennwerttherme** mit **Warmwasserspeicher** und bietet Platz für jede Menge Stauraum.

Auch der noch zum **Ausbau zur Verfügung stehende Rohdachboden** hat viel Platz zur Lagerung.

## Eckdaten

Erdgeschoß: ca. 117,30 m<sup>2</sup>

- Vorraum 6,00 m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer 24,90 m<sup>2</sup>

- Zimmer 13,80 m<sup>2</sup>
- Zimmer 21,40 m<sup>2</sup>
- Küche mit Essplatz 13,30 m<sup>2</sup>
- Bad 12,50 m<sup>2</sup>
- WC 3,75 m<sup>2</sup>
- Stüberl und Wirtschaftsraum 13,40 m<sup>2</sup>

Die Südterrasse ist ca. 13 m<sup>2</sup> groß.

Doppelgarage: ca. 30 m<sup>2</sup>

Rohdachboden: ca. 120 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 41 m<sup>2</sup>

## **Ausstattung**

- Heizung Gasbrennwertgerät
- Kunststofffenster mit Außenjalousien
- Überdachte Terrasse
- Satellitenschüssel

Betriebskosten:

jährliche Abfallabgabe ca. 300 €

Kanal / Wasser ca. 170 € im Quartal

## **Infrastruktur**

- Geschäfte des täglichen Bedarfs um die Ecke

- **Landeskrlinikum Stockerau**, Apotheke, Ärzte
- Schulen, Kindergärten
- Gasthäuser, Restaurants, Bäckerei, Hotel
- Fitnesscenter, Skatepark, usw.
- Apollokino
- Stockerauer Stadtpark
- **Bahnhof Stockerau**
- **Autobahnanschluss Stockerau Mitte**

Die Bilder sind noch vor dem Ausräumen des Hauses erstellt worden.

Für die genaue Lage, Pläne, usw. senden Sie uns bitte eine Anfrage.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und den Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Aufgrund bestehender Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer

werden Anfragen ausnahmslos nur mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Telefonnummer, E-Mailadresse und Adresse bearbeitet.

**Bei Interesse bitte einfach melden.**

**Sie erreichen mich unter [+43 676 780 76 73](tel:+436767807673).**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap