

## **Traumwohnung mit Altbau-Flair und 11m<sup>2</sup>-Balkon**



**Objektnummer: 1619/8132**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



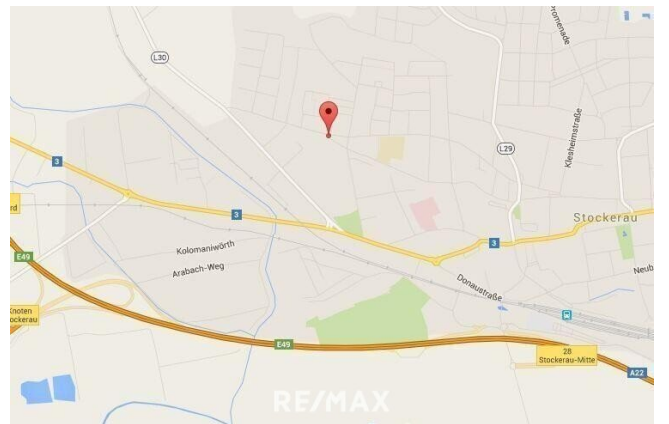
**Florian Mattersberger (Team Hubert Koller)**

REMAX Real Experts  
Gentzgasse 13  
1180 Wien

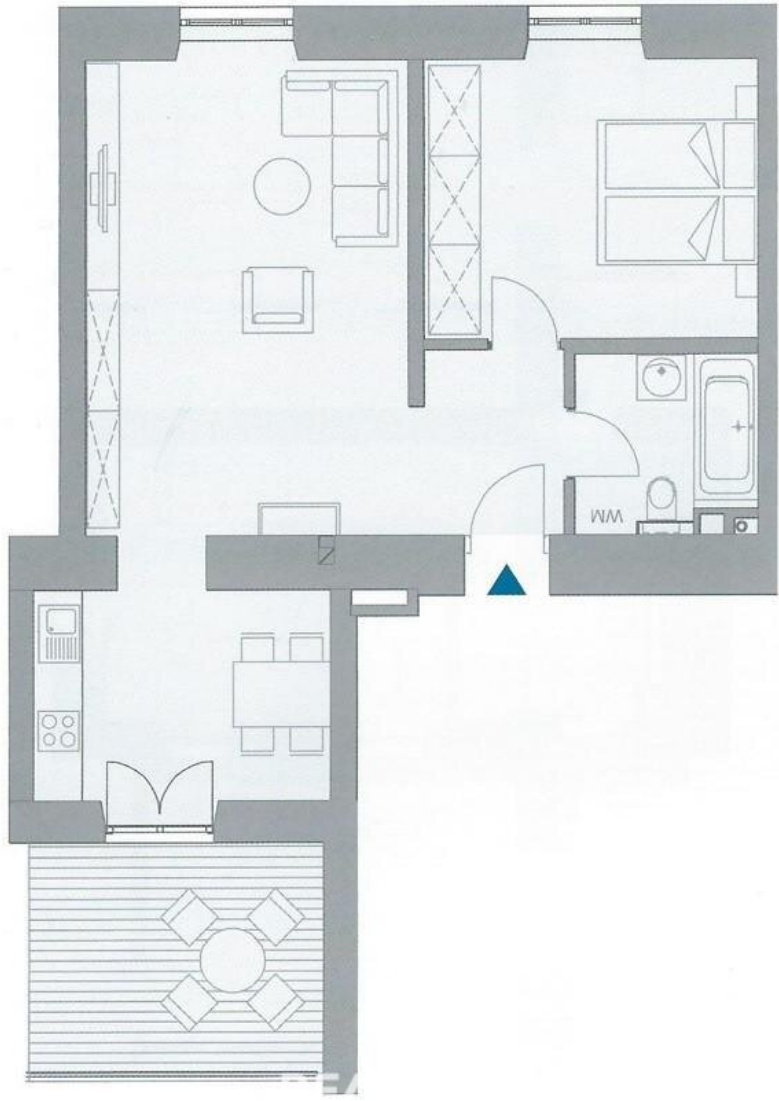








0 1 2 5  
Meter



# Objektbeschreibung

## Hier gelangt eine echte Traumwohnung zum Verkauf!

Sie betreten das palaisartige Gebäude über ein imposantes Eingangstor und eine mächtige Treppe führt Sie in den 2. Stock.

Hier befindet sich als einziges Objekt die zum Verkauf stehende Wohnung. Über die ebenfalls sehr imposante Eingangstür gelangen Sie in die Wohnung. Hier umfängt Sie ein Raumgefühl, das kaum eine andere Kleinwohnung zu bieten im Stande ist.

Licht, Luft, Raum wie man es sich nur erträumen kann!

Über den Vorraum erreichen Sie sowohl das Bad und das Schlafzimmer als auch das Wohnzimmer, an das sich wieder die zum Wohnraum offene Küche mit Ausgang zum ruhig gelegenen und eine grandiose Aussicht bietenden Balkon befindet.

Die grandiose Raumhöhe vermittelt ein ganz besonderes Lebensgefühl und die Ausstattung hält höchsten Ansprüchen stand. Edler dunkelgrauer Schiefer veredelt den Sanitärbereich und hochwertiges Eichenparkett bringt Wohnlichkeit in alle Räume. Ein großes Kellerabteil vervollständigt das Angebot.

## Raumaufteilung

Vorzimmer: ca. 4 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 5 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: ca. 24 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 14 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 10 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 11,00 m<sup>2</sup>

## **Infrastruktur**

In Stockerau finden Sie alle für ein angenehmes Leben notwendigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergarten, Schulen, Berufsschulen, Ärzte, Kino, Kaufhäuser, Cafés, Restaurants und Vieles mehr.

Die öffentliche Anbindung nach Wien ist mit der Schnellbahn perfekt gegeben. In nur 27 Minuten erreichen Sie den Knotenpunkt Wien Mitte.

Mit dem Individualverkehr erreichen Sie Wien in ca. 15-20 Minuten.

## **Monatliche Kosten (Stand 1.1.2026)**

Betriebskosten Wohnung EUR 141,21

Liftbetriebskosten EUR 14,78

Instandhaltung/Rep.-Fonds EUR 64,31

Lift-Instandhaltung/Rep.-Fonds EUR 3,36

Betriebskosten Magazin (inkl. Lift-BK) EUR 23,36

Instandhaltung/Rep.-Fonds Magazin EUR 9,33

**Gesamt-Vorschreibung: 256,65**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m  
Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap