

**PROVISIONSFREI: Exklusiver Erstbezug in Stockerau –
modernes Wohnen auf höchstem Niveau**



Objektnummer: 7675/57

Eine Immobilie von MAFAB Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	91,00 m ²
Heizwärmebedarf:	29,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,54
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Marcel Fabian

MAFAB Management GmbH
Rudolf-Hausner-Gasse 6
1220 Wien Wien

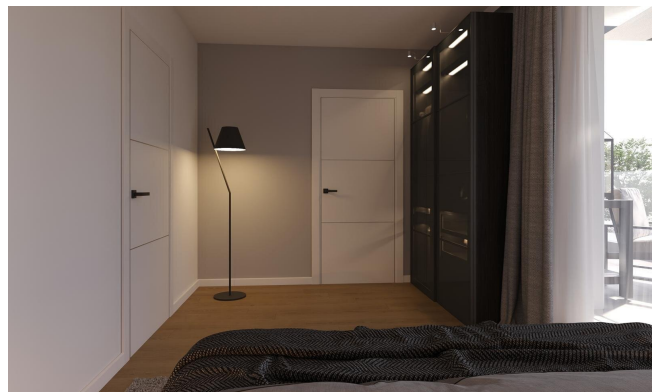
T +43 660 608 61 10

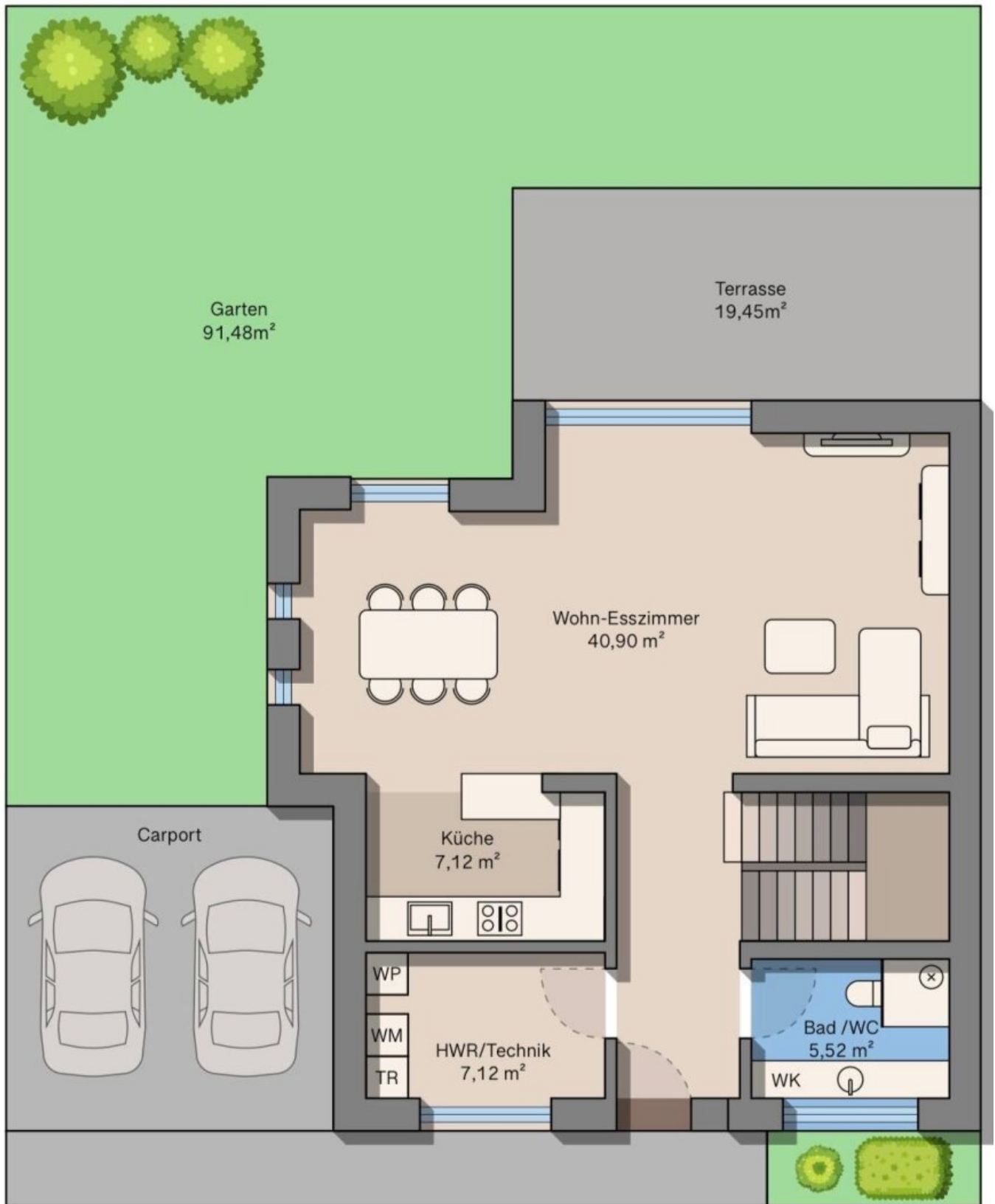
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















Objektbeschreibung

In begehrter Lage von Stockerau, Nikolaus-Heid-Straße 65, entsteht dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus als hochwertiger Erstbezug, der moderne Architektur, nachhaltige Technik und individuellen Wohnluxus harmonisch vereint. Ein Zuhause, das nicht nur höchsten Komfort bietet, sondern auch Raum für persönliche Gestaltung lässt.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die Großzügigkeit und Klarheit des durchdachten Grundrisses. Das elegante Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit ca. 40,9 m², der durch großzügige Fensterflächen lichtdurchflutet ist und einen fließenden Übergang zur sonnigen Terrasse sowie zum ca. 91,48 m² großen Garten schafft. Hier verschmelzen Innen- und Außenraum zu einem modernen Wohngefühl voller Ruhe und Privatsphäre.

Die Bodenbeläge sind frei wählbar, sodass Sie Ihrem neuen Zuhause eine ganz persönliche Note verleihen können – ob edles Parkett, großformatige Fliesen oder moderne Designbeläge. Gestalten Sie Ihre Wohnräume ganz nach Ihrem Stil und Anspruch.

Die offen integrierte Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und wird zum stilvollen Mittelpunkt für Genuss, Geselligkeit und Alltag.

Für ein zukunftsorientiertes und energieeffizientes Wohnen sorgt eine moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung, die in allen Wohnräumen für gleichmäßige, behagliche Wärme sorgt. Ergänzt wird dieses nachhaltige Konzept durch eine Photovoltaikanlage, die den Eigenverbrauch optimiert und laufende Energiekosten reduziert.

Große Fensterflächen sind mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet und bieten höchsten Komfort: optimaler Sonnen- und Sichtschutz, ein angenehmes Raumklima und maximale Privatsphäre – bequem per Knopfdruck steuerbar.

Ein stilvolles Bad mit WC, ein separater Hauswirtschafts- und Technikraum sowie durchdachte Nebenflächen unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch dieser Immobilie.

Der Carport mit zwei Stellplätzen rundet das Angebot ab und ermöglicht einen komfortablen, wettergeschützten Zugang zum Haus.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap