

**Ihr neuer Wohn(T)raum inkl. Wohlfühloase / Einzigartig  
und besonders**



**Objektnummer: 5387/8484**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	997.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien

T +43 676 342 77 18

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



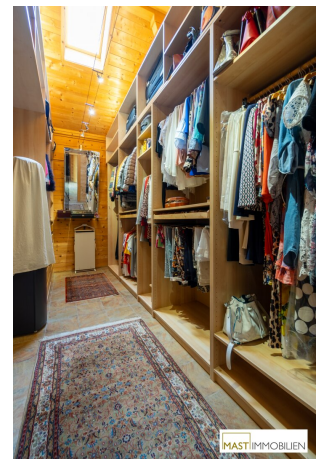
MAST IMMOBILIEN

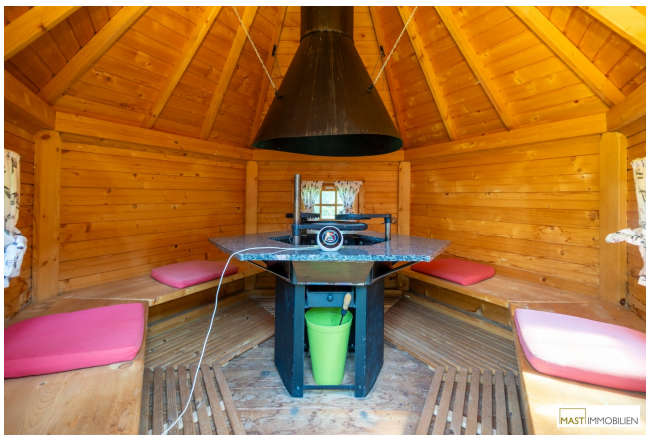






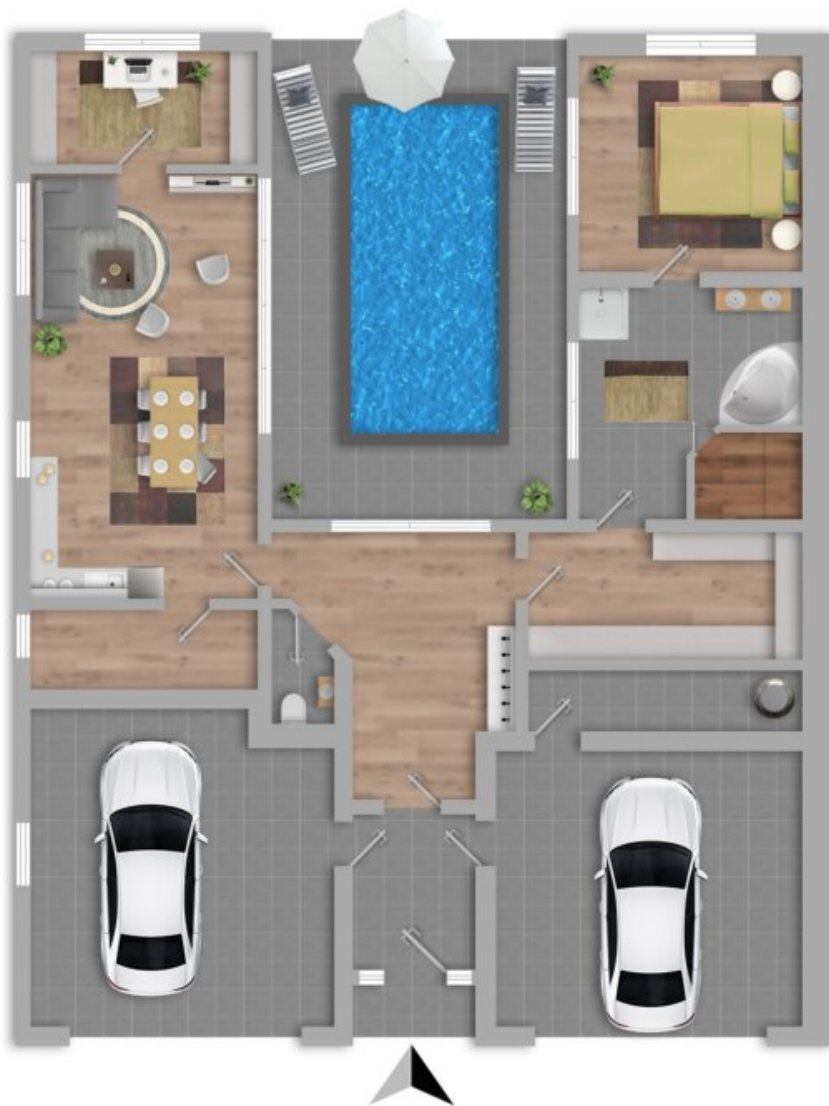


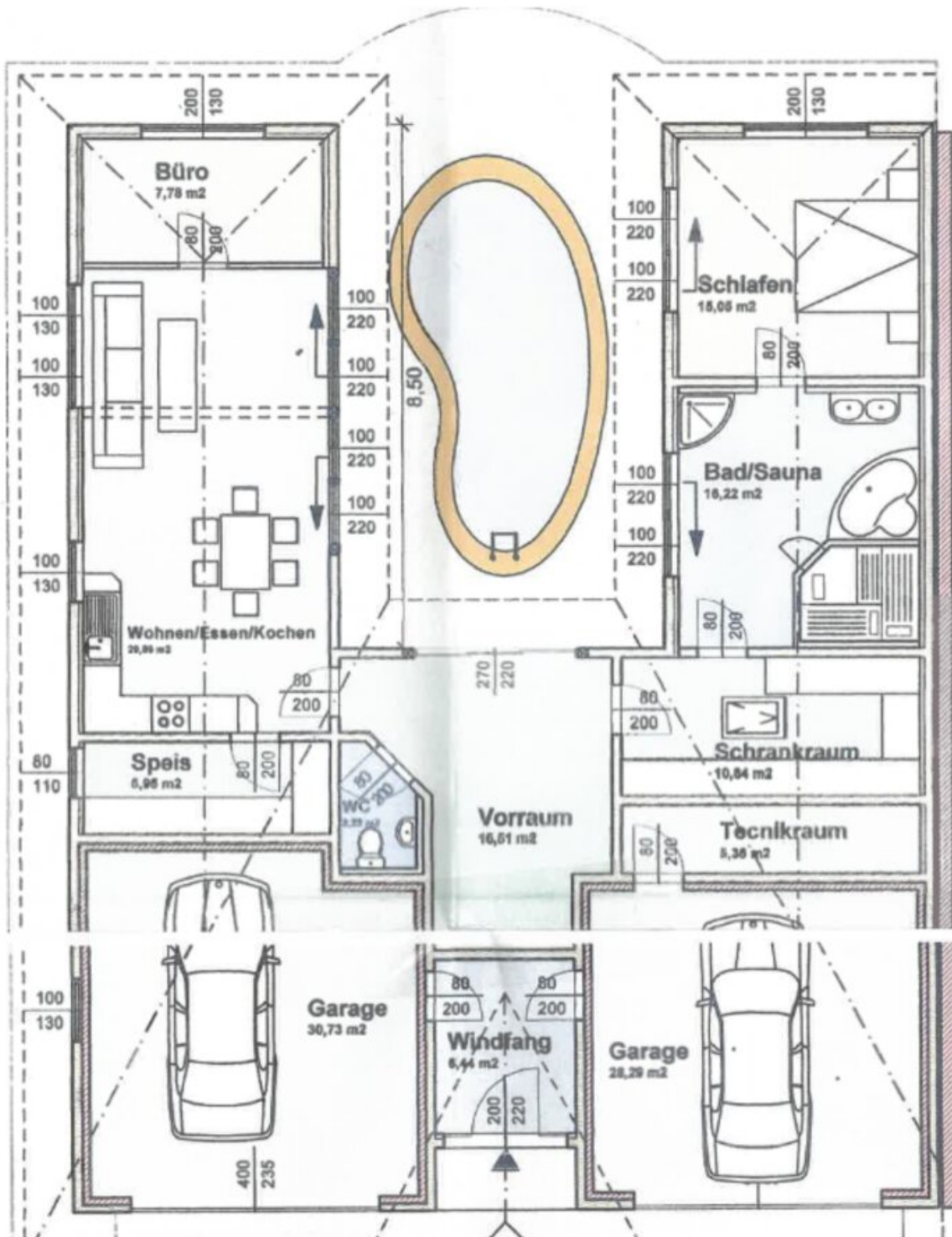












## Objektbeschreibung

### **Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Zuhause?**

Das beeindruckend & einzigartige Holzhaus befindet sich in Stockerau / Unterzögersdorf und wird Sie beeindrucken.

Der Wintergarten wurde im Jahr 2017 errichtet und verfügt über eine hochwertige Überdachung mit einer elektrisch zu öffnenden Glaskonstruktion.

*Errichtungsjahr: 2006*

### **Highlights der Liegenschaft:**

- **uneinsichtiger Garten / absolute Privatsphäre**
- **Pool im Innenbereich mit 5 x 3 m inkl. Heizung**
- **Sauna/Solarium & ebenerdige Dusche + Doppelwaschbecken**
- **Photovoltaikanlage 10 kw**
- **Doppelgarage**
- **Carport**
- **Einbauküche inkl. Geräte**
- **3 fach verglaste Holz/Alu Fenster + Sonnen- & Insektenschutz**
- **uvm.**

**Raumaufteilung:** *(Plan ersichtlich)*

In der Zufahrt des Hauses befinden sich 2 separat zu befahrene Garagen mit direktem Zugang ins Haus. Neben dem Haus befindet sich des weiteren ein Stellplatz inkl. Carport. Der Eingangsbereich mit ca. 6,50 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe, sollte das nicht reichen, gibt es immer noch ein Vorzimmer mit ca. 16,30 m<sup>2</sup>. Die Wohnküche umfasst eine Fläche von ca. 29 m<sup>2</sup> und wurde mit einer hochwertigen Küche inkl. Geräte ausgestattet und ist im Kaufpreis inkludiert. Nach dem Wohnzimmer befindet sich ein Büro mit ca. 7,60 m<sup>2</sup> das sich auch als Gäste- oder kleines Kinderzimmer eignet. Das Master Schlafzimmer befindet sich gegenüber dem Wohnbereich nach dem "überdachten Indoorpool" und ist mit knapp 15 m<sup>2</sup> ausreichend groß und bietet aufgrund der Gartenausrichtung absolute Ruhe. Für Ihre Garderobe gibt es einen großen und extrahohen Schrankraum im Ausmaß von ca. 10,50 m<sup>2</sup>. Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über eine Dusche, Sauna, Solarium, Doppelwaschbecken und WC. Sämtliche Schiebetüren und Fenster sind mit Insektenschutzgitter ausgestattet.

**Besonderes Highlight ist der 5x3 große Indoorpool der ganzjährig zum relaxen einlädt. Alternativ lässt sich das Glasdach über dem Pool elektrisch öffnen.**

#### **Infrastruktur:**

Stockerau ist aufgrund seiner zahlreichen Nahversorger, Restaurants und Geschäften des täglichen Bedarfs, ein beliebter Ort am Speckgürtel Wiens. Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze binnen 15 - 20 min.

Der Bahnhof ist ca. 3,2 km entfernt

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

*Kosten:*

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notarabwicklung: nach Absprache

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap