

**Neubauprojekt nahe Wien: 6 vermietete
Anlegerwohnungen + 1 freie Einheit**



Objektnummer: 7398/1144003

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,58 m ²
Nutzfläche:	132,14 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	415.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.140,61 €
Betriebskosten:	228,80 €
USt.:	22,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH








HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN








HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN





FAWE IMMO
WOHNEN ERLEBEN

ERS17 / Stockerau

Wohnung Top. 3

ERDGESCHOSS

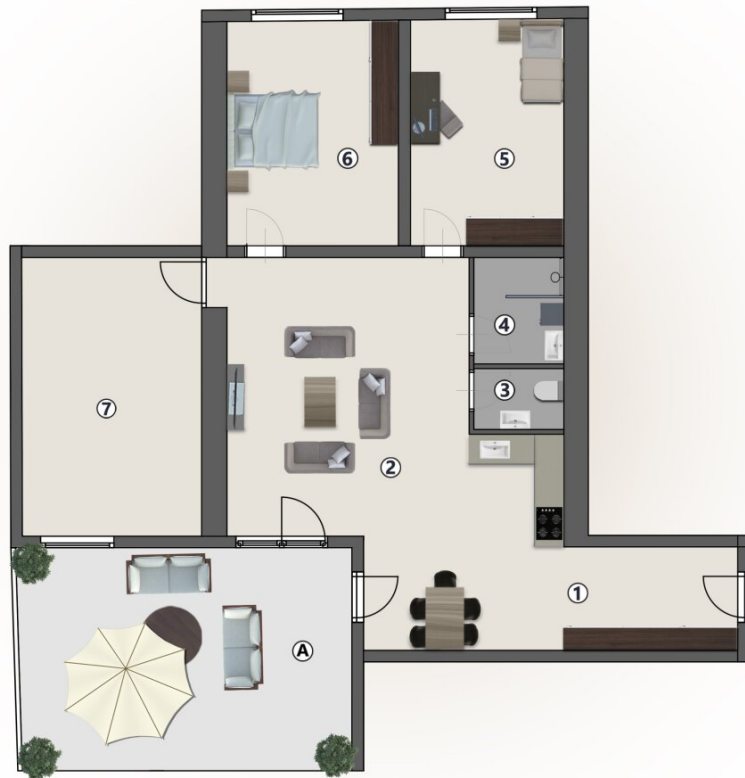
4 ZIMMER

WOHNFLÄCHE GESAMT 121.58m²

❶	Vorraum/Gang	17.54m ²
❷	Wohnküche	39.55m ²
❸	WC	1.89m ²
❹	Bad	4.45m ²
❺	Zimmer	16.38m ²
❻	Schlafzimmer	18.42m ²
❼	Zimmer	23.35m ²
A	Terasse	35.20m ²
Wohnfläche Gesamt		121.58m ²
Außenfläche Gesamt		35.20m ²



1 2 3 4 5 6m



Objektbeschreibung

Am Rand der historischen Altstadt von Stockerau befindet sich dieses Neubauprojekt in **gut erreichbarer, zentraler Lage**. Die Wohnanlage besteht aus **drei Baukörpern** und wurde bereits **fertiggestellt sowie großteils erfolgreich vermietet**.

Im Rahmen des Verkaufs gelangen nun **insgesamt sieben Wohnungen in den Einzelverkauf** – darunter **sechs bereits vermietete Einheiten sowie eine aktuell freie Wohnung**. Diese Struktur bietet sowohl **laufende Einnahmen** als auch die Möglichkeit zur **Eigennutzung oder Neuvermietung**.

Die Liegenschaft verfügt über eine klare architektonische Ausrichtung und **funktionale, gut vermietbare Grundrisse**, die sich in der bisherigen Vermietung bewährt haben. Die vorhandene Vermietung eines Großteils der Wohnungen spricht für eine **stabile Nachfrage am Standort**.

Die Einheiten bieten **gut nutzbare Raumaufteilungen, ausreichende Belichtung** sowie **Außenflächen**, die den Wohnwert ergänzen.

Ausstattung und Eckpunkte:

- Ziegelmassivbauweise
- Fernwärme mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Schall- und Wärmeschutz entsprechend Neubau-Standard
- Außenflächen je nach Einheit (Balkon, Terrasse oder Garten)
- Innenhof mit Grünflächen

- 11 Garagenstellplätze stehen zum Verkauf

Zusätzlich stehen **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie Kellerabteile** zur Verfügung.

Lage mit hoher Nachfrage und Lebensqualität

Die Stadt Stockerau zählt zu den gefragten Wohnstandorten im direkten Einzugsgebiet von Wien und vereint eine ausgezeichnete Infrastruktur mit naturnahem Umfeld.

Als „Tor zum Weinviertel“ bietet Stockerau sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein breites Bildungsangebot sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten – insbesondere durch die Nähe zur Donau-Auenlandschaft.

Sehr gute Anbindung

Der Bahnhof von Stockerau sowie mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar. Die Wiener Innenstadt ist in rund 25 Minuten erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Die abgebildeten Fotos stammen teilweise aus bereits vermieteten Einheiten innerhalb der Wohnanlage und veranschaulichen den Ausstattungsstandard des Projekts.

DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG – TOP 3:

- Erdgeschoss
- Zimmer: 4
- Wohnnutzfläche: ca. 121,58 m²

- Terrasse: ca. 35,20 m²

Kaufpreis: € 415.000,-- zzgl. USt.

Nettojahresmiete: € 12.246,60

Bruttorendite: 2,95 %

Garagenstellplatz: € 15.000,-- (Bruttopreis)

(mindestens 1 Stellplatz verpflichtend zu erwerben)

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter +43 660 37 91 75 9 zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap