

**++NEU++ Modernes Familienhaus mit Garten, Terrasse!
Hochwertige Ausstattung! beste Anbindung - in Stockerau**



Objektnummer: 5343

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	36,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	549.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.127,82 €
Betriebskosten:	70,02 €
USt.:	7,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

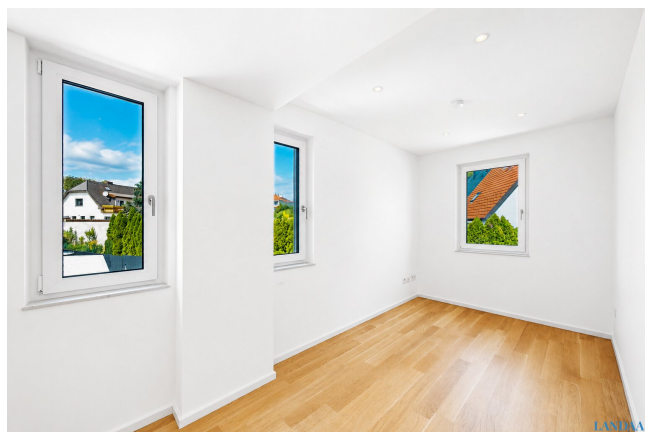


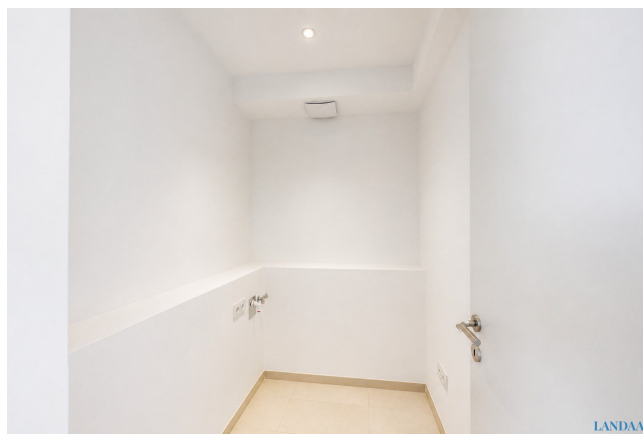
Roman Babadschanov

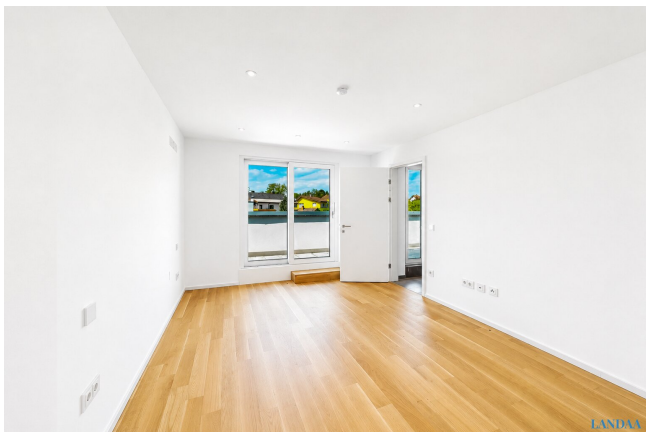
LANDAA Immobilien GmbH









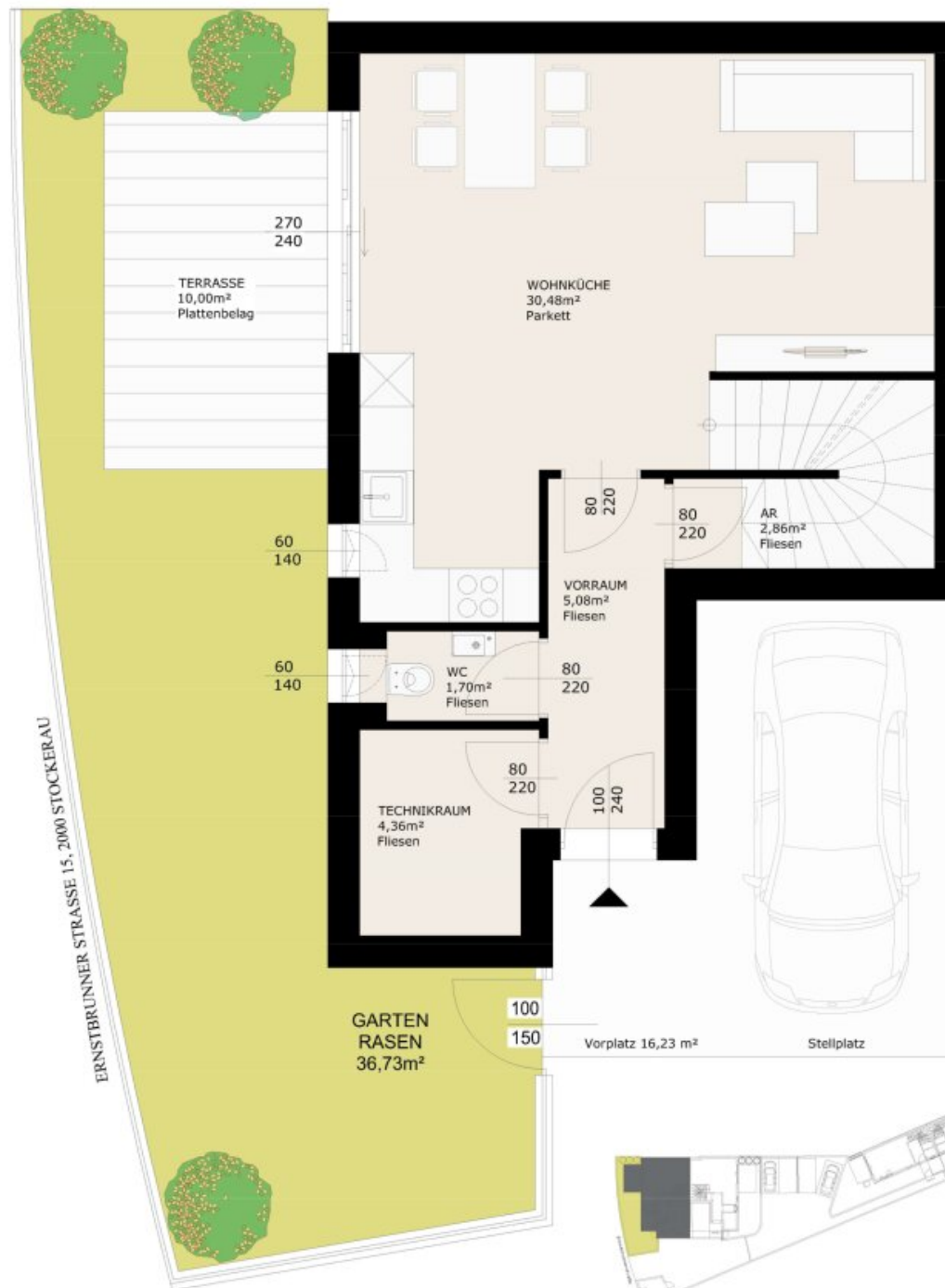








LANDAA



HAUS 1 - Erdgeschoß

1. Wohnküche	30,48 m²
2. Vorraum	5,08 m²
3. WC	1,70 m²
4. AR	2,86 m²
5. Technikraum	4,36 m²

Wohnfläche 44,48 m²

Wohnnutzfläche:

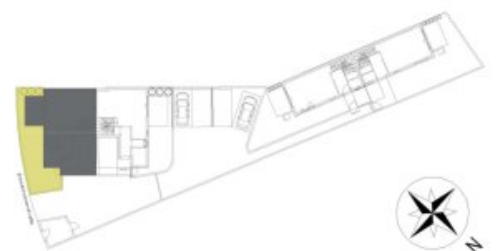
EG:	44,48 m²
OG:	55,68 m²
DG:	32,84 m²

Ges. WNFL: 133,00 m²

Nutzfläche:

Terrasse EG	10,00 m²
Garten	36,73 m²
Vorplatz	16,23 m²
Terrasse DG	18,01 m²

Ges. NFL: 80,97m²

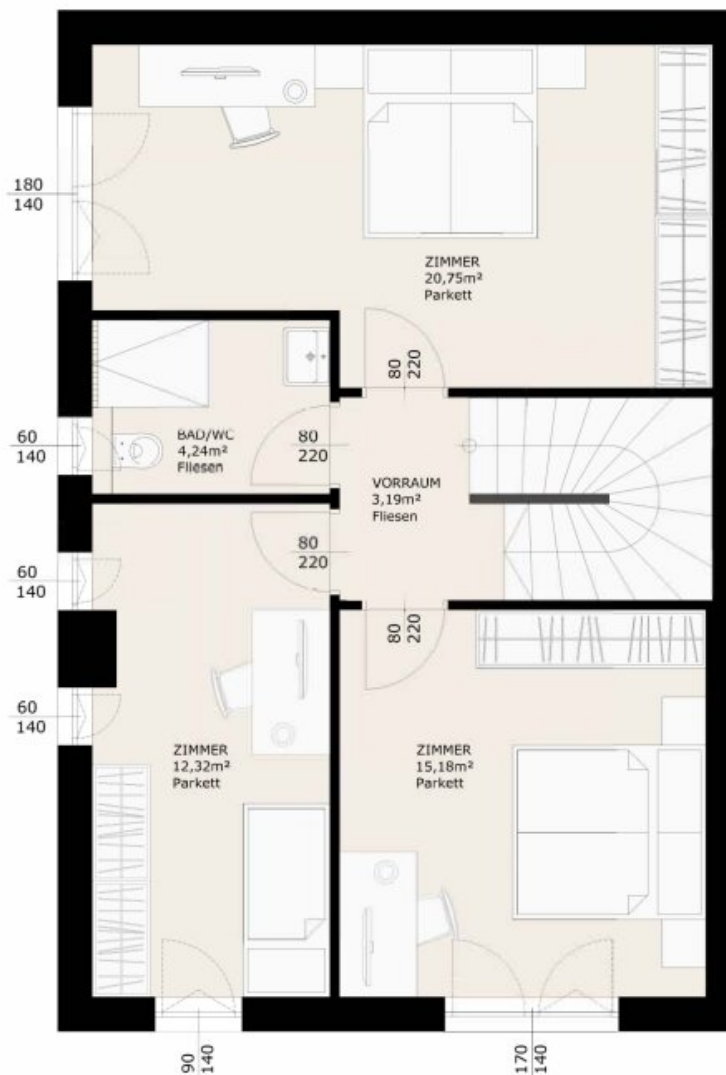


LAGEPLAN

0 1 2 3 4 5

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Vertrag. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

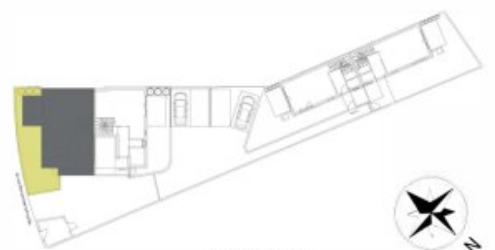
LANDAA



HAUS 1 - Obergeschoß

1. Zimmer	20,75 m²
2. Vorraum	3,19 m²
3. Bad/WC	4,24 m²
4. Zimmer	12,32 m²
5. Zimmer	15,18 m²

Wohnfläche 55,68 m²



LAGEPLAN

0 1 2 3 4 5

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Vertrag. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

LANDAA

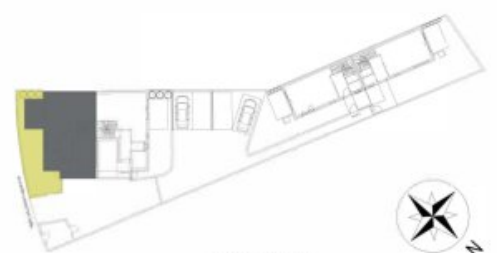


HAUS 1 - Dachgeschoß

1. Zimmer	17,99 m ²
2. Vorraum	4,29 m ²
3. Bad/WC	7,71 m ²
4. SR	2,85 m ²

Wohnfläche 32,84 m²

5. Terrasse	18,01 m ²
-------------	----------------------



LAGEPLAN

0 1 2 3 4 5

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Vertrag. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

LANDAA

Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte mit Eigengarten in attraktiver Lage von Stockerau

In angenehmer Wohnumgebung von Stockerau präsentiert sich diese stilvolle Doppelhaushälfte als ideale Kombination aus zeitgemäßer Architektur, hochwertiger Bauausführung und funktionalem Wohnkomfort. Die Immobilie überzeugt mit großzügigem Raumangebot, durchdachtem Grundriss sowie moderner Technik und eignet sich perfekt für Familien, Paare oder Menschen, die Wohnen und Homeoffice optimal vereinen möchten. ?

Das Haus ist bereits fertiggestellt und kann ohne Wartezeit übernommen werden.

Eckdaten der Immobilie

- Objektart: Doppelhaushälfte
- Adresse: Ernstbrunnerstraße 15, 2000 Stockerau
- Wohnfläche: ca. 133 m²
- Zimmer: 5
- Gartenfläche: ca. 36,73 m²
- Terrassenfläche: ca. 28,01 m²
- Geschosse: 3 Ebenen
- Badezimmer: 2
- WC: 3

- Abstellräume: 2
- Ausrichtung: Süd-Ost
- Bezug: sofort möglich

Wohnkomfort & Ausstattung

Die Liegenschaft wurde mit Fokus auf Energieeffizienz, Alltagstauglichkeit und modernes Design geplant. Große Fensterflächen schaffen eine helle Wohnatmosphäre und sorgen gemeinsam mit den offenen Raumkonzepten für ein angenehmes Wohngefühl.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnbereichen
- Luftwärmepumpe (Vaillant) für nachhaltige Wärmeversorgung
- Kunststoff-Aluminiumfenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrisch steuerbare Raffstores
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Großzügige Hebe-Schiebetüren mit direktem Zugang ins Freie
- Badezimmer mit Tageslicht
- Badewanne sowie moderne Walk-In-Dusche
- Vorbereitung für Klimaanlage im Erd- und Dachgeschoss

- Wasserenthärtungsanlage
- Außenwasseranschlüsse bei Garten und Terrasse
- Carport-Stellplatz mit Stromanschluss verfügbar
- Kabel-/Sat-TV-Anschluss vorhanden

Die Bauweise als Niedrigenergiehaus sorgt zusätzlich für geringe Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima.

Smart-Home-System – flexibel nutzbar

Das Haus verfügt über eine moderne Smart-Home-Vorbereitung, die individuell genutzt oder erweitert werden kann. Sämtliche Funktionen bleiben auch klassisch manuell bedienbar.

Mögliche Anwendungen:

- Steuerung von Heizung, Beleuchtung und Beschattung
- Smartphone-Anbindung der Gegensprechanlage
- Schlüsselloser Zutritt via Handy oder Fingerprint
- Verbrauchsübersicht für Energie und Strom
- Individuelle Szenarien wie „Abendmodus“ oder „Abwesenheit“

Optional erweiterbar um:

- Alarmanlage

- Videoüberwachung
- Erweiterte Licht- und Sicherheitssteuerung
- Klimaregelung

Jede Einheit verfügt über:

- Eigengarten
- Terrassenflächen
- KFZ-Abstellmöglichkeiten

Verfügbare Häuser:

- Haus 1 – € 549.000,-
- Haus 2 – € 579.000,-
- Haus 3 – verkauft
- Haus 4 – verkauft

Kostenübersicht

Kaufpreis

€ 549.000,-

Zusätzlich

- KFZ-Stellplatz mit Stromanschluss: € 15.000,-

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

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 <1.000m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap