

## Baugrund mit Haus Nähe Zentrum Stockerau, bei Wien!

---

### Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitaes-wohnen.at



### Objektdaten

Objektnummer: 1760/212  
Adresse: Korneuburg; 2000 Stockerau  
Baujahr: ca. 1957  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 205  
fGEE: 2,99  
Fläche: ca. 570 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 5  
Heizung: Gas, Stückholz (=Holzscheit), Kohle, Zentralheizung, Konvektor/Radiator

### Preise

Kaufpreis: € 387.000,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

#### **Ein Einfamilienhaus steht bereits dort, ein 2. Haus könnte noch errichtet werden.**

In Geknähne zum Zentrum könnte auch ein zweites Haus am Grundstück errichtet werden.

Dieses Objekt müßte auch gekuppelt errichtet werden, wobei durch die optimale Ausrichtung des Grundstücks, beim Haus dann die Morgen-, Mittags- und Abendsonne vorhanden wäre.

Derzeit sind ca. 75 m<sup>2</sup> verbaut, es dürften 35 % verbaut werden.

Den Bahnhof Wien Floridsdorf erreichen Sie vom nahegelegenen Bahnhof in ca. 16 Minuten. Sowohl die öffentliche Verkehrsanbindung als auch die Anbindung mit dem PKW (über A22, S3, S33) ist sehr gut. Das Objekt im Speckgürtel von Wien hat eine optimale Verkehrsanbindung, von der Lage ein Juwel!

Das bestehende Haus wurde laufend in Schuß gehalten und ist nur leicht sanierungsbedürftig, so ist z.B. derzeit eine Gasheizung vorhanden. Ein großes Plus ist, dass es auch eine Stückgutheizung gibt.

Es besteht aus zwei Geschoßen - ideal um Wohnen und Arbeiten zu verbinden.

Neben dem Haus gibt es genügend Platz für das Abstellen von zwei PKWs.

Raumaufteilung wie folgend:

EG

Windfang u. Vorraum

Bad  
Abstellraum  
Wohnküche  
Zimmer  
Kabinett  
WC

DG  
kleiner Vorraum  
2 Zimmer  
Bad mit WC  
Dachbodenraum

KG  
3 Räume  
1 Waschküche

Die monatlichen Betriebskosten betragen, laut Angaben der Eigentümer ca. Euro 170,-.  
Es gibt einen Rauchfang für einen Holzofen.

Das Erholungszentrum Stockerau ist nicht weit entfernt. Dort finden Sie Hallenbad, Sauna, Minigolf, Kunsteisbahn und Eisstockbahn vor.

Grundstück: ca. 570 m<sup>2</sup>  
Bauklasse I und II, offene oder gekuppelte Bauweise, 35 % verbaubar  
1,5 Parkplätze je Wohneinheit

Der Garten ist weitläufig angelegt und besteht aus sehr interessanten und liebevoll gestalteten Bereichen. Zusätzlich gibt es im sonnendurchfluteten Garten auch ein kleines Holzhaus.

#### Infrastruktur:

Das Haus befindet sich in Gegend Nähe zu Kindergarten und Volksschule, sowie Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Mittelschule ist in unmittelbarer Nähe. Weitere Höhere Schulen sind in Stockerau und Wien vorhanden.

Ärzte, Apotheke, Supermarkt und weitere Einkaufsmöglichkeiten in ca. 10 - 15 Minuten zu Fuß erreichbar.  
Top-Wirte bieten im näheren Umfeld köstliche Speisen aus regionalen Produkten, auch die Heurigen im Umfeld sind einen Besuch wert.

#### Freizeitgestaltung:

Die Gegend um Stockerau bietet eine schier unendliche Vielfalt an Genüssen, Freizeitaktivitäten, Erholung und kulturellen Besonderheiten. Genießen Sie schönste Ausflugsziele oder die Freizeitaktivitäten wie nachfolgend angeführt: Sommerbad, Hallenbad, Beachvolleyball-Platz, Tennis, Fitnessstudio, Eislaufen im Winter (Dezember), Nordic Walking, Joggen, Radfahren, speziell auf den Radwegen, Golf-Golfclub Tuttendörfel, Golfclub Spillern, Reitmöglichkeit, Märkte, Restaurants, das umfangreiche und abwechslungsreiche Kultur- und Veranstaltungsangebot, Ausflüge nach Wien, Adventmärkte in der Umgebung.

#### **Kaufpreis: Euro 387.000,-**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitales-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 205 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 2,99

## Weitere Bilder



PB211304



PB211328



PB211336



PB211335



PB211341



PB211342





PB211329



PB211331



PB211340



PB211347



PB211344\_Bad\_Dachgeschoss\_1\_



PB211358



PB211351