

STOCKERAU - 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG 71 M² MIT TERRASSE UND SCHWIMMTEICH

Wohnnutzfläche (m²): 71

Baujahr: 2006

Bezug ab: Sofortbezug möglich

Heizung: Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe

HWB (kWh/m²/Jahr): 17

fGEE: 0,75

Schlafzimmer: 2

Preis (€): 379000

Diese 71m² große Gartenwohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und Schwimmteich – ideal für alle, die eine ruhige Wohnlage mit direktem Zugang zur Natur suchen.

Die Wohnung befindet sich in bezugsfertigem Zustand. Die im Wohnzimmer integrierte Einbauküche ist ausgestattet mit allen Geräten, das Badezimmer verfügt über eine große Dusche, Waschtisch mit Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss und Fenster. Zwei Schlafzimmer, ein Vorzimmer mit praktischen Einbaukästen und ein separates WC mit Handwaschbecken runden das Raumangebot ab.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Eigengarten zum **Schwimmteich** der Wohnanlage. Die rund 20m² große **Terrasse** und der ca. 42m² große **Garten** bieten freien Blick auf das Wasser und den gepflegten Uferbereich. Eine eigene Gartenhütte im Uferbereich ist ebenfalls vorhanden.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Fußbodenheizung/-kühlung** in allen Räumen (über Wärmepumpe)
- kontrollierte **Wohnraumlüftung**
- eigener Kaminanschluss
- **Tiefgaragenplatz** und Kellerabteil inklusive
- Pflege von Teich und Außenanlagen durch die Hausverwaltung

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns unter 02262 61213 oder besuchen Sie unsere [Website](#).

- errichtet im Passivhausstandard – für minimalen Energieaufwand bei Heizung und Warmwasser

Die Betriebskosten inkl. der Rücklagendotierung der Wohnung belaufen sich auf monatlich € 247,75.

Die Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einem naturnahen Lebensumfeld – ruhig, effizient und durchdacht.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!