

STOCKERAU - AUSSERGEWÖHNLICH SCHÖNE 3-ZIMMER- WOHNUNG MIT PARKPLATZ - 86,4 M²

Wohnnutzfläche (m²): 86,40

Bezug ab: sofort möglich

Heizung: Hauszentralheizung Gas

HWB (kWh/m²/Jahr): 29,8

fGEE: 0,90

Schlafzimmer: 2

Preis (€): 330000

ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG!

In ruhiger Lage von Stockerau bietet diese modern generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung im ersten Halbstock ein durchdachtes Raumkonzept auf 86,40 m² mit Blick ins Grüne. Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig renoviert – sämtliche Wasser-, Kanal- und Elektroinstallationen, Heizkörper sowie Badezimmer, WC, Böden, Fliesen, Malerei, Innentüren und vieles mehr wurden vollständig erneuert.

Der zentrale und ideal angelegte Eingangsbereich mit neuer Sicherheitstüre bietet Zugang zu allen Räumen. Das Herzstück der Wohnung ist das ca. 33m² große Wohn-/Esszimmer mit großer Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt und einen schönen Blick in den grünen Park der Wohnanlage bietet. In diesem Raum befinden sich auch die Anschlüsse für eine offene Küche und der direkte Ausgang auf die einladende Loggia.

Die Küchenanschlüsse sind bereits vorbereitet, ebenso eine Leerverrohrung im Boden für eine Kücheninsel. Eine neue Einbauküche wurde bewusst nicht installiert, um künftigen Eigentümern größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu lassen. So können individuelle Vorstellungen und Bedürfnisse bei der Küchenplanung perfekt umgesetzt werden – gerne auch schon während der Kaufabwicklung, um wertvolle Zeit zu sparen. Direkt neben dem Küchenbereich befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Kinderzimmer mit 11,29m² und ein weiteres Schlafzimmer mit 15,5 m² inklusive begehbaren Schrankraum mit rund 4m².

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

Ein wirkliches Highlight ist das komplett erneuerte Badezimmer mit bodenebener Dusche (90×120cm) mit Regendusche-Armatur und eleganter Glaswand. Zusätzlich wurde eine Badewanne integriert – ideal für Alltag und Entspannung. Die hochwertige Badmöblierung umfasst ein modernes Waschbecken mit Armatur, Unterschrank, beleuchtetem Spiegelschrank sowie einen praktischen Seitenschrank. Waschmaschinenanschluss, separate Steckdose für einen Trockner und Handtuchwärmer sind ebenfalls vorhanden. Abgerundet wird der moderne Look durch stilvolle Spotbeleuchtung.

Das WC ist separat vom Badezimmer angelegt und ebenfalls vollständig erneuert. Ausgestattet mit einem modernen Hänge-WC, einem praktischen Handwaschbecken und stilvoller Spotbeleuchtung fügt es sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Weiters verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil und einen eigenen PKW-Abstellplatz in unmittelbarer Nähe des Hauseingangs. Die Wohnung verfügt über moderne Fenster ausgestattet mit Außenjalousien. Heizung und Warmwasser mittels Hauszentralheizung, die Abrechnung der Heizung erfolgt ab Sommer 2025 über einen eigenen Wärmezähler.

Die geförderte thermische Sanierung des Hauses abgeschlossen – die Rückzahlung des Darlehens erfolgt durch eine monatliche Vorschreibung in Höhe von € 161,68 durch die Hausverwaltung.

Die aktuellen monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 244,71.

Besonders hervorzuheben ist die ansprechende Lage in einer ruhigen Gegend in Stockerau, ein Billa befindet sich in unmittelbarer Umgebung, das Zentrum und auch der Bahnhof sind in 10-15 Minuten zu Fuß erreichbar. Somit findet man in unmittelbarer Umgebung beste Infrastruktur vor.

Durch die ansprechende Lage, gut durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung ist die Wohnung auch perfekt für die **Vermietung** geeignet! Ein neuer Energieausweis liegt vor, ein neuer E-Befund ebenso – die Wohnung kann somit sofort vermietet werden. Wir suchen Ihnen gerne im Falle eines Erwerbes einen passenden Mieter!

Aufgrund eines familiären Naheverhältnisses fällt für den Käufer keine Provision an.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!