

STOCKERAU - DOPPELHAUSHÄLFTE IN RUHELAGE - 82 M² WNFL. + 44 M² WOHNKELLER

Wohnnutzfläche (m²): 82,30

Baujahr: 2006

Bezug ab: Sofortbezug möglich

Heizung: Gastherme

HWB (kWh/m²/Jahr): 71,6

fGEE: 1,2

Schlafzimmer: 2

Ruhelage, Terrasse, Garten, Keller, 2 Stellplätze + optimale Raumplanung!

Am Stadtrand von Stockerau in der Wiesenerstraße liegt diese 2006 in Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte, die vorhandene Wohnnutzfläche ist klassisch gut geplant:

EG: großer Wohnraum mit integrierter Küche und Essplatz und direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten; praktisch angelegter Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe; extra WC; im Wohnzimmer befindet sich ein Kaminanschluss, nach Abnahme vom Rauchfangkehrer ist die Nutzung möglich.

Die moderne Einbauküche mit allen Geräten wurde erst 2021 erneuert!

OG: Schlafzimmer mit Schrankraum, weiteres Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, Handtuchtrockner und WC - mit Fenster ausgestattet; zentrales Vorzimmer;

Keller: der Keller ist beheizbar und bietet einen großen wohnlichen Raum mit 22,7 m² - zuletzt als Jugendzimmer genutzt und einen weiteren Raum mit Infrarotkabine und genügend Platz zur Lagerung bzw. wird dieser Raum auch als Waschküche zu verwenden; beide Räume sind getrennt über ein Vorzimmer zu begehen. Weiterer Stauraum praktisch unter der Stiege.

Der Garten ist pflegeleicht und fast blickdicht angelegt, die 18 m² große Terrasse bietet ausreichend Platz für geschmackvolle Loungemöbel oder eine große Sitzgarnitur. Ein Gartenhaus ist vorhanden, ebenso ein kleines Pool zum Erfrischen an heißen Sommertagen. Ein seitlicher Eingang ermöglicht

den direkten Zugang zum Garten.

Zusätzlicher Stauraum befindet sich am Dachboden, der über eine Ausziehleiter zu erreichen ist.

Autostellplatz: im Eigentum stehen 2 Stellplätze im Freien.

Die Betriebskosten belaufen sich derzeit auf € 254,73 monatlich für Haus und Parkplätze.

Stockerau ist eine Stadt im Bezirk Korneuburg in Niederösterreich. Mit etwa 17.000 Einwohnern ist Stockerau die größte Stadt des Weinviertels und etwa 18 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Die Stadt ist mit leistungsfähigen Verkehrsanbindungen wie der Autobahn A22, der S5 oder öffentlich über den Schnellbahnanschluss bequem erreichbar. Stockerau bietet eine große Auswahl an Freizeitmöglichkeiten wie Erholungszentrum mit Freibad, Donauradweg, Naherholungsgebiet Au-Landschaft, Hallenbad, Kunsteislaufplatz, Kino und ein umfangreiches Kulturangebot wie z. Bsp. die Stockerauer Festspiele.

In wenigen Autominuten erreichbar, befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten samt STOP SHOP mit div. Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Merkur, Müller, usw.). Verschiedenste Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen, Gymnasium und zahlreiche weitere Schulen sind vorhanden und machen Stockerau zu einem beliebten Wohnort!

Für weitere Details freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!