



## In bester Gesellschaft!

2000 Stockerau, Österreich

Nähe: Zentrum Stockerau



### Eckdaten Objektnummer 854

**Wohnfläche:** ca. 295 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 559 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 120 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** teilmöbliert

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Alleineigentum

**Bauart:** Altbau

**Baujahr:** ca. 1895

**Letzte Sanierung:** 2001

**Heizung:** Zentralheizung

**Zustand:** teilrenoviert

**Zimmer:** 10

**Terrasse:** 1

**Bad:** 1

**WCs:** 4

**Kaufpreis:**

990.000,00 €

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 17.01.2033

**Heizwärmebedarf:**  87,1 kWh/m<sup>2</sup>a

### Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

**Mobil:** +43 664 22 98 981

**Telefon:** +43 2243 214 06

**Fax:** +43 2243 214 06 10

**E-Mail:** d.deutsch@remax-magic.at



## Detailbeschreibung

Unmittelbar am Zentrum von Stockerau reiht sich in einer ruhigen Seitengasse ein hübsches Jahrhundertwendehaus an das Andere, jetzt bietet sich die einmalige Gelegenheit, eines dieser alten Schönheiten selbst zu erwerben.

Über 130 Jahre geht man hier schon ein und aus, die Zeiten waren oft turbulent und haben sich gewandelt, das Haus blieb jedoch standhaft und trotzte allen Veränderungen.

Durch das große Tor lassen Sie die Stadt hinter sich. Im Einreichplan von 1895 als „Einfahrt“ betitelt, reicht es heute leider nicht mehr ganz dazu. Viel zu groß sind die heutigen Kutschen, aber alles Zweirädrige kann man wunderbar hier unterbringen.

Im Hochparterre ist im Moment eine Ordination mit einer Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> untergebracht. Im hinteren Teil des Hochparterres gibt es nochmals zwei kleinere Räumlichkeiten, damit verfügen Sie über knappe 160 m<sup>2</sup> Gesamtfläche in dieser Etage.

Über die Treppe hinauf gelangen Sie zur Belle Etage, auf nochmal ca. 160 m<sup>2</sup> blinzelt Ihnen der Charme der Jahrhundertwende entgegen. Große, vier Meter hohe Räume, Flügeltüren und ein alt-ehrwürdiger Fischgrätparkett – wie könnte es auch anders sein. Der Hauch von Aristokratie ist immer noch latent vorhanden, die positive Aura lässt Sie freudig auf das einstimmen, auf das was da kommt.

Drei große Räume mit jeweils ca. 25 m<sup>2</sup>, drei kleinere Räume, eine sehr große Küche und ein von der Größe her stattliches Badzimmer warten auf ihre Renaissance. Hier lässt sich alles verwirklichen, was immer schon Ihre Ansprüche waren, mischen Sie Eleganz mit dem Modernen, das Ergebnis lässt die Herzen höher schlagen.

Apropos höher, nochmals einen Stock hinauf wird ein riesiger Dachboden zum Highlight der Veränderung. Sei es eine einzige bombastische Wohnung mit zwei Terrassen, vielleicht aber auch zwei Wohnungen oder bei dieser Größe gingen sich sogar 3 Wohnungen aus, aber jedenfalls alle mit dem Hang zum Elitären. Wie auch immer Sie sich entscheiden, dieses durchaus gepflegte Mehrfamilienhaus birgt Unmengen an Potential.

Zurück im Erdgeschoß betritt man ostseitig den großen Garten mit Altbaumbestand, auf der großzügigen Terrasse lassen sich perfekt jegliche Arten von Feste feiern.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und rufen Sie mich ehestmöglich an, ich freue mich schon Ihnen dieses besondere Angebot näherzubringen.

Der Preis: € 990.000,--

## Ausstattung

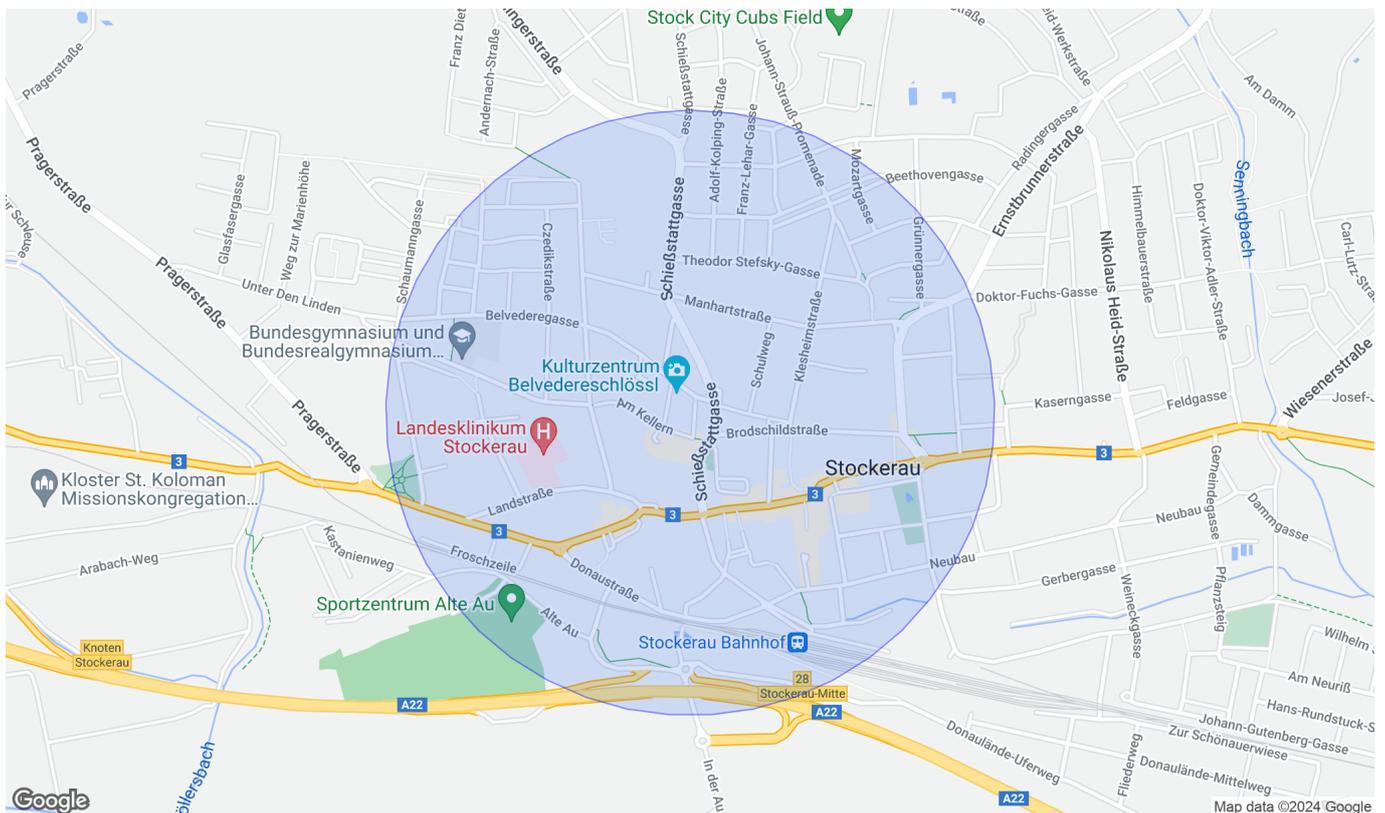
Fliesen, Parkett, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Linoleum, Abstellraum, Räume veränderbar, Gartennutzung, Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Massiv, Kunststofffenster, Ziegel, Grünblick



## Lage

Zentrum

2000 Stockerau



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	9.000 m
Krankenhaus	500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	3.000 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	500 m
Universität	9.500 m

### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap











