AWZ
Immobilien

Weitläufige Dachterrassenwohnung, ca. 143 m² Wohnfläche plus ca. 70m²Terrasse und ca. 100m² Garten

Immobiliennummer:	29579	**Lage:**	Autobahn-Nähe
Ort / Region:	Stockerau	**Kaufpreis (in Euro):**	€495.000,-
Wohn- / Nutzfläche:	ca. 143 m²	**Energieausweis:**	HWB 85/fGEE 1.84
Grundfläche:	ca. 100 m²		
Vermittlungsvergütung:	3 % zzgl. Ust		

Kurzbeschreibung
Ideal für Familien oder Freiberufler (als Wohn-Büro) mit viel Platzbedarf. Die große Terrasse und Garten bieten Freiräume für extra Lebensqualität.

Detailbeschreibung
Im Gebäude befindet sich im KG/EG eine kleine Tischlerei, wobei der Lärmschutz modern nachgerüstet wurde. Am Wochenende, in der Früh und am Abend ist es ruhig, angrenzend ist ein Wohngebiet in Grünlage.

Die Wohnung liegt südseitig orientiert im 1. Stock/Dachgeschoß und ist über einen separaten Eingang samt Stiegenhaus zu erreichen. Es gibt 2 Wohnungen im Dachgeschoß. Die wunderschöne Dachterrasse mit ca. 68m² Fläche ist L-förmig ausladend nach Süden orientiert. Ebenfalls im Süden ist der Garten mit ca. 100m². Ein PKW-Stellplatz vor dem Haus wird mitverkauft, im Keller gibt es einen Lagerraum. Der Grundriss ist sehr

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter www.awz.at im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.

schön geschnitten. Das Wohn-Esszimmer ist mit einer Durchreiche mit der eleganten Küche verbunden, insgesamt gibt es 4 Zimmer und mehrere Nebenräume auf ca. 143m² Innenfläche der Wohnung, die 2022 umfangreich saniert wurde.

Aktuell ist die Wohnung befristet vermietet, kann aber bei einem Kauf zum sofortigen Bezug übergeben werden.

Ausstattung
Thermisch gut isoliert, wird diese Dachgeschoss-Wohnung mittels Haus-Zentralheizung beheizt, samt Warmwasserbereitung. Elektrisch ist alles auf dem neuesten Stand, Internet, TV, Telefon, etc. sind eingeleitet.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, nur 1 Ampel zur Autobahnauffahrt Ost, in 10 Min. ist man an der Stadtgrenze Wien. Einkaufsgelegenheiten in 500m Entfernung. Zum Bahnhof und Stadtzentrum von Stockerau ca. 2 km, also auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Stockerau als größte Stadt des Weinviertels mit ca. 20.000 Einwohnern bietet beste Versorgung und hohe Lebensqualität. Auch das weitläufige Naturschutzgebiet "Natura-2000" der Stockerauer Donauauen sei hier noch extra erwähnt: Wunderschöne Naherholung im Auwald direkt vor der Haustüre!

Bei Interesse rufen Sie mich bitte an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:
Ing. Werner Bolek, 0664 - 17 87 938

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

AWZ
Immobilien

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52
Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: office@AWZ.at, Homepage: www.AWZ.at
AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter www.awz.at im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.