AWZ
Immobilien

Helles Dachgeschoß (ca. 105m²) über Gewerbeobjekt in Grünlage neben ruhigem Wohngebiet

Immobiliennummer:	29578	**Lage:**	Autobahn-Nähe
Ort / Region:	Stockerau	**Kaufpreis (in Euro):**	€325.000,-
Wohn- / Nutzfläche:	ca. 104 m²	**Energieausweis:**	HWB 85/fGEE 1.84
Vermittlungsvergütung:	3 % zzgl. Ust		

Kurzbeschreibung
Diese extravagante Eigentumswohnung für Singles, Paare/Familien und Freiberufler (Wohn-Büro) liegt verkehrstechnisch perfekt zur Autobahn nach Wien.

Detailbeschreibung
Im Gebäude befindet sich im KG/EG eine kleine Tischlerei, der betriebliche Lärmschutz wurde modern nachgerüstet. Am Wochenende, früh und abends ist es ruhig.

Die Wohnung liegt nordseitig orientiert im 1. Stock/Dachgeschoß und ist über einen separaten Eingang samt Stiegenhaus zu erreichen, das zu den beiden Wohn-Tops im Dachgeschoss führt. Ein PKW-Stellplatz vor dem Haus wird mitverkauft, im Keller gibt es einen Lagerraum. Der Grundriss ist sehr schön geschnitten, das großzügige Wohn/Esszimmer öffnet sich im zentralen Dachgiebel zu einer loftartigen Höhe von über 4 Meter. Die Wohnung wurde 2022 umfangreich saniert, das Badezimmer ist besonders schön gestaltet und bietet viel Platz.

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

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. Ein Balkon kann auf der Nordseite des Hauses nachträglich errichtet werden, die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft dafür liegt vor.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, nur 1 Ampel zur Autobahnauffahrt Ost, in 10 Min. ist man an der Stadtgrenze Wien. Einkaufsgelegenheiten in 500m Entfernung (Stop-Shop-Marktzentrum, Billa Plus, Lidl, Hofer, Baumarkt, etc.). 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 Donau-Auwälder sei hier noch extra erwähnt: Wunderschöne Naherholung 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 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.

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.