



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Johann Brunner-Gasse 1, A-2000 Stockerau

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Johann Brunner-Gasse 1, A-2000 Stockerau

Vom Architekten geplant und vom Profi gebaut.

Am Rande des historischen Altstadt-kerns in Stockerau entstand 2021 ein Neubauprojekt mit 55 hochwertigen Eigentumswohnungen und 4 Ordinations- bzw. Büroflächen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 42 m² und ca. 129 m². Die innovativen Grundrisse variieren von 2 bis 4 Zimmern und verfügen über Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Loggien.

Stockerau liegt ca. 18 Kilometer nordwestlich der Wiener Stadtgrenze und nur wenige Kilometer vom Naherholungsgebiet der Donau entfernt. Mit fast 17.000 Einwohnern ist sie die größte Stadt des Weinviertels.

Das Objekt

- Insgesamt 55 Wohneinheiten
- 2-3 Zimmerwohnungen von ca. 42m² bis 129 m²
- Freiflächen bei jeder Wohneinheit
- Einlagerungsraum zu jeder Wohnung
- überdachte Fahrradabstellplätze im Innenhof und geräumiger Kinderwagenabstellraum
- 71 Garagenstellplätze, inkl. 2 Behindertenparkplätze
- Heizung mittels Fernwärme
- großzügige, begrünte Verbindungswege

Die Ausstattung Wohnung

- Fußbodenheizung regulierbar
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Wohnungseingangstüren - Schutzklasse WK2
- alle Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz (elektrische Rollläden)
- Großformatige Fliesen in den Bädern und WC's
- Hochwertige Sanitäreinrichtung von namhaften Herstellern
- Gegensprechanlage mit BUS-System
- Internet-, Kabel-TV Anschlüsse, Glasfaseranbindung

Zu erwartender Mietertrag

Von ca. EUR 9,50 bis 11,20 netto/m²

Energieausweis:

HWB: 28,10 kWh/m²a, Klasse B

fGEE: 0,75; Klasse A

Die Lage:

Stockerau ist mit der Autobahn A22 sowie dem öffentlichen Netz sehr gut erreichbar. Mit der S-Bahn gelangt man schnell in die wichtigsten Städte der Umgebung: Wien, Wiener Neustadt und Hollabrunn. Zusätzlich stehen auch sämtliche Regionalzüge in Richtung Wien und Retz zur Verfügung. Die Fahrzeit mit dem Auto bis zur Stadtgrenze von Wien beträgt nur ca. 12 min.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Banken, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Stockerau bietet eine große Auswahl an Freizeitmöglichkeiten wie das Erholungszentrum mit Freibad, Hallenbad und Kunsteislaufplatz, ein Kino und ein umfangreiches Kulturangebot. Das nahegelegene Erholungsgebiet Stockerauer Au ladet zum Verweilen und Entspannen in der Natur ein.

Verschiedenste Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen, Gymnasium und zahlreiche weitere Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und zeichnen Stockerau als idealen Wohnort aus.

Provisionsfrei für den Käufer!

Bereits bezugsfertig

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angeführte Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.!

Energieausweis:

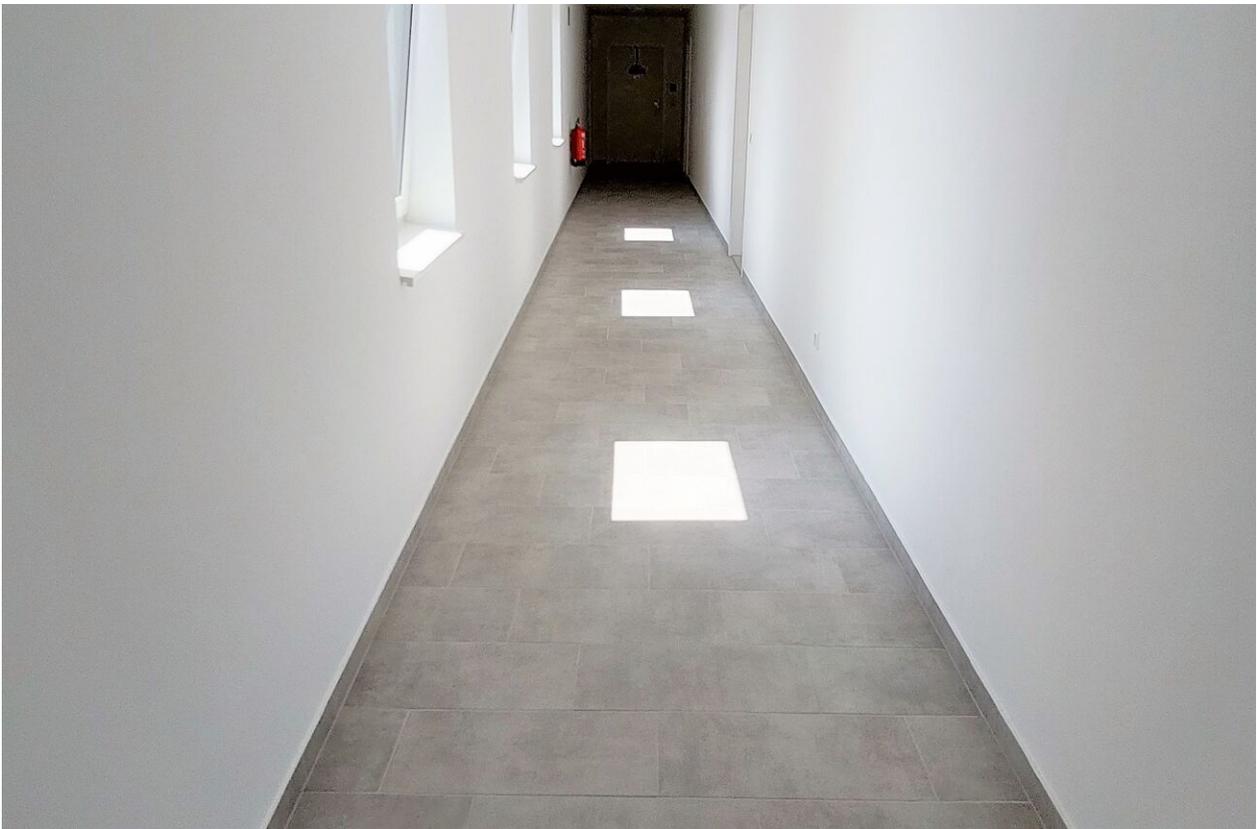
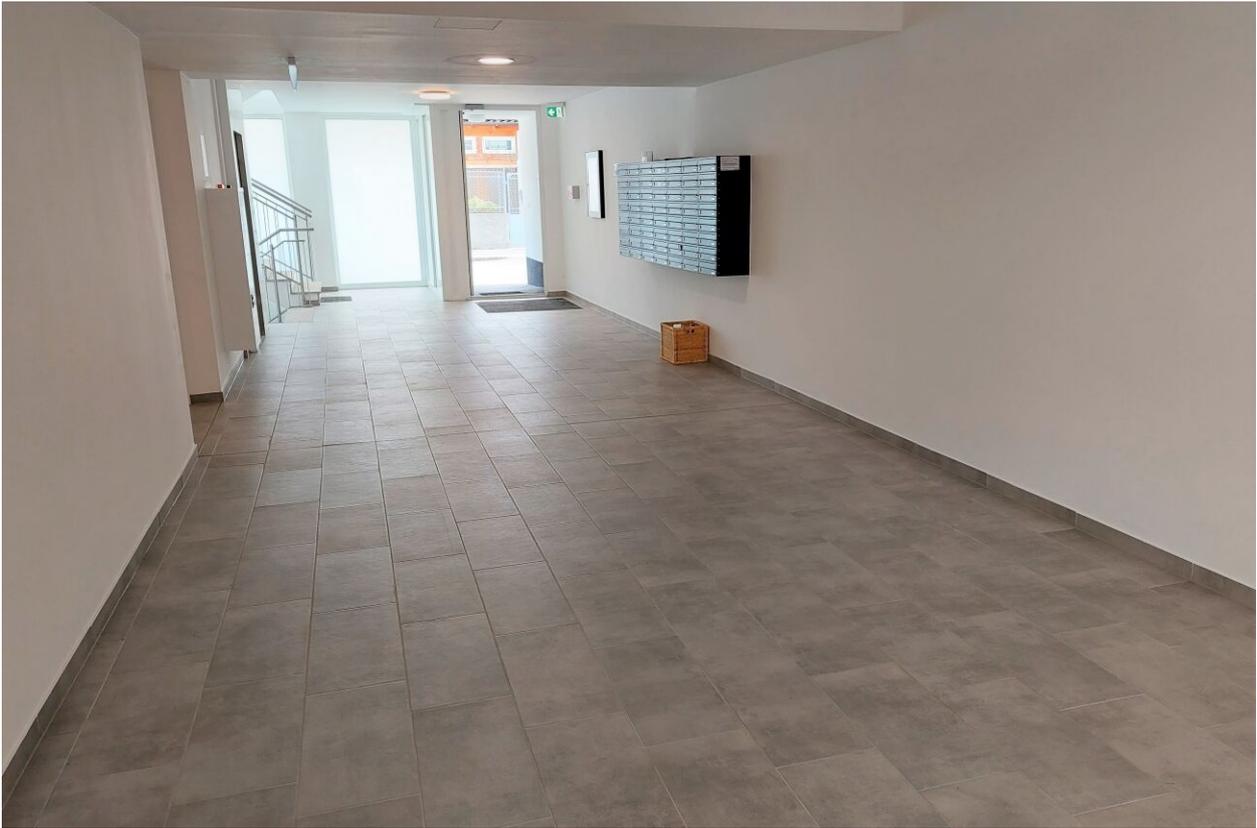
Gültig bis: 17.10.2023

HWB: **B** 32,7 kWh/m²a

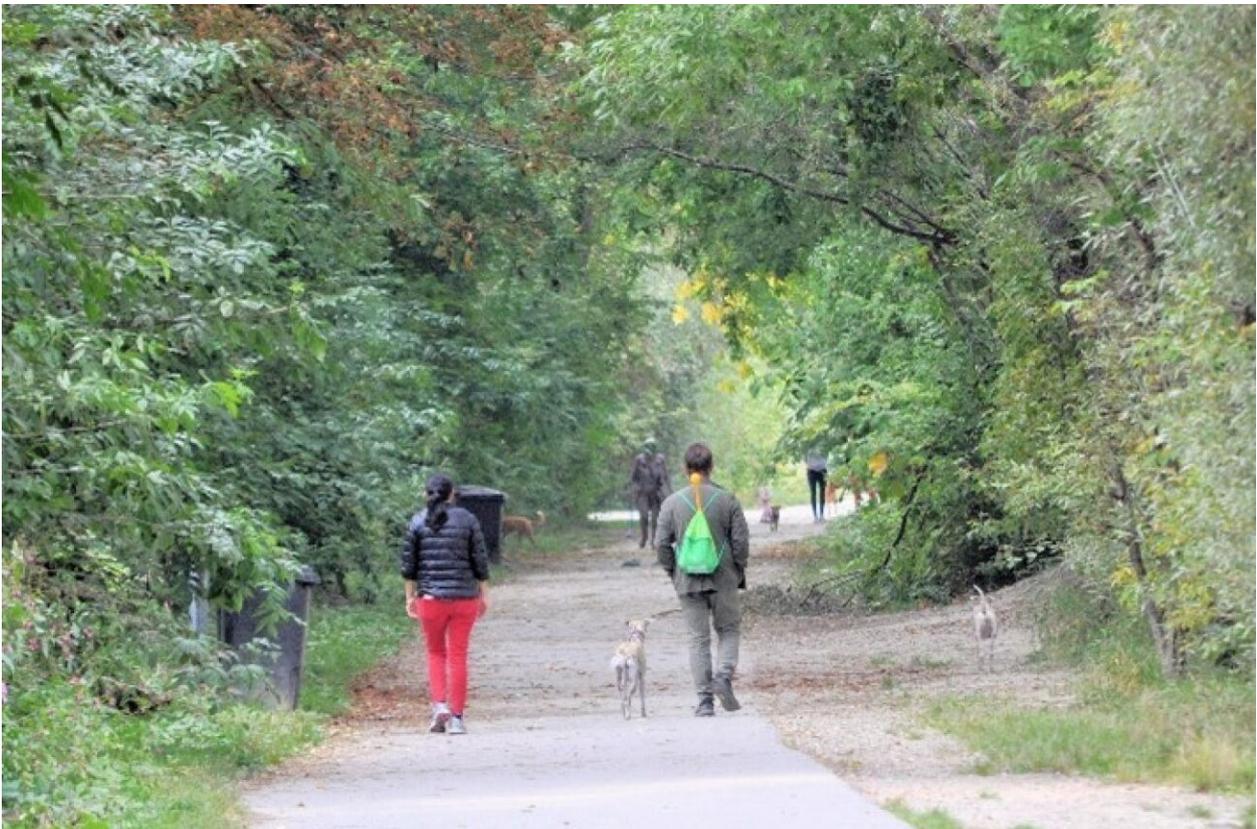
fGEE: **A** 0,77

Fotos



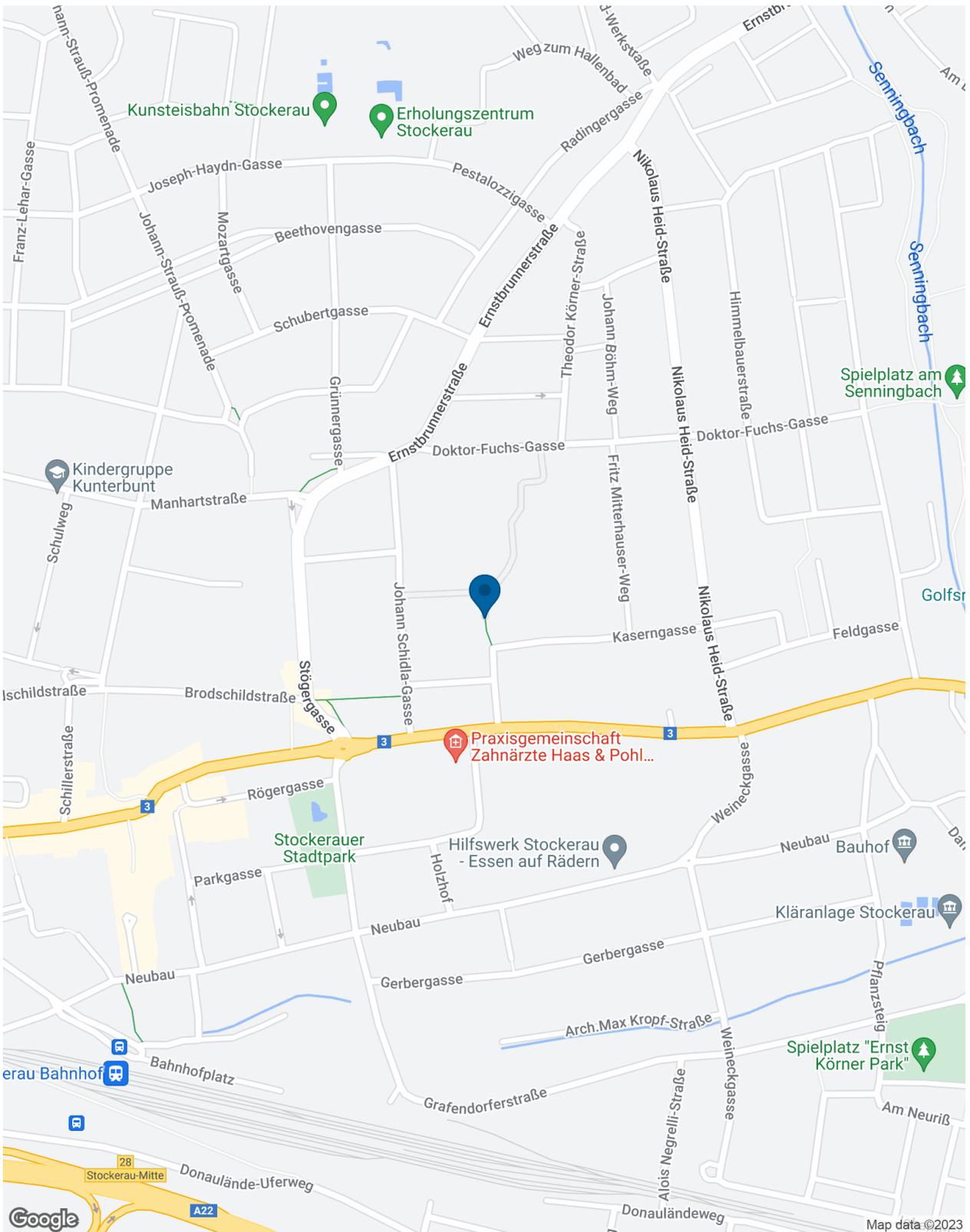








Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

