

# – PROVISIONSFREI direkt vom Bauträger – Stockerau: Architekturwohnung mit Balkon mit Rathausblick im Herzen der Altstadt – Top 07

2000 Stockerau, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 6756/65



Wohnfläche ca.: **74,96 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **390.000 EUR**



– PROVISIONSFREI direkt vom Bauträger – Stockerau:  
Architekturwohnung mit Balkon mit Rathausblick im Herzen der Altstadt  
– Top 07

Objekt ID	6756/65
Objekttyp	Wohnung
Adresse	2000 Stockerau Niederösterreich
Wohnfläche ca.	74,96 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	3,92 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	7,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Loggien	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertig mit Keller
Heizwärmebedarf (HWB)	50,56 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse C)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,78 (Klasse A)
Verfügbar ab	Frühjahr 2023
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Fahrradraum, Fliesenboden, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Kabelfernsehen, Loggia, Massivbauweise, Neubau, Neubaustandard, Parkettboden, Personenaufzug, Rampe, Rollstuhlgerecht, Satteldach, Schlüsselfertig mit Keller, Separates WC, Tageslichtbad, Tiefgarage
Kaufpreis	390.000 EUR



## Objektbeschreibung

Malerischer Ausblick auf das barocke Rathaus von Ihrem Balkon – im Herzen der historischen Altstadt von Stockerau bietet diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon viel Raum zu Ihrer persönlichen Entfaltung.

### Hochwertige Ausstattung für Stilbewusste

Das behagliche Ambiente von TOP 07 auf 67,22m<sup>2</sup> Wohnfläche und die hochwertige Ausstattung werden Sie begeistern – Echtholzparkett, regulierbare Fußbodenheizung mit Fernwärme und Vollwärmeschutz, edle Bad-Ausstattung von Marken-Herstellern sowie überwiegend bodentiefe Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung lassen keine Wünsche offen.

### Gemeinschaftsgarten als Ort der Begegnung

Im beschaulichen Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz im privaten Innenhof können Sie mit den anderen Hausbewohnern ein Plauscherl halten.

### Gründerzeit trifft Moderne – innovative Architektur

Herausragend an dieser eleganten Immobilie ist das besondere Konzept des Bauwerks, das zeitgenössische Architektur gekonnt in den historischen Kontext der denkmalgeschützten Gebäude der Stockerauer Altstadt integriert. Im Fokus des architektonischen Entwurfs steht die zeitgemäße Neuinterpretation gründerzeitlicher Stilelemente wie Putzfassade, Strukturierung mit Faschen und Gliederung.

Die Fassade wurde als cremefarbener Strukturputz bzw. Modellierputz ausgestattet, wovon sich die abgesetzten Fenster und Türen elegant abheben. Fenster und Dach wurden stilsicher in charakteristisch gründerzeitlicher Bronzefarbe gestaltet.

### „Lenaustadt“ Stockerau

Wussten Sie, dass der berühmte österreichische Dichter Nikolaus Lenau gerne in Stockerau verweilte? So kam die größte Stadt des Weinviertels zu Ihrem wohlklingenden Beinamen „Lenaustadt“. Geradezu poetisch ist auch die Lage Ihrer neuen Wohnung im Herzen der Stockerauer Altstadt mit Blick auf das barocke Rathaus – umgeben von denkmalgeschützten Bauten zwischen Landstraße 1 und Rathausplatz 7 kann man sich lebhaft vorstellen, wie der Spätromantiker Lenau hier einst durch die Straßen flanierte...

### Infrastruktur / Entfernungen



## **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <500m

## **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m  
Universität <9.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

## **Sonstige**

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

## **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## **Sonstiges**

### **Ihre Architektenwohnung auf einen Blick:**

- Bad mit Dusche und Wanne
- Hochwertige Sanitäreinrichtung von namhaften Herstellern mit großformatigen Fliesen
- Echtholzparkett
- Regulierbare Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Alu-Holzfenster-3-Scheiben-Isolierverglasung mit elektrischen Sonnenschutz
- 210cm hohe Innentüren mit Holzumfassungszargen
- Einlagerungsraum
- Spielplatz im Hof
- PKW-Stellplatz im Freien
- Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Baujahr: 2022/23
- PROVISIONSFREI vom Bauträger!



**Bezugsfertig im Sommer 2023, Preis € 390.000,-**

Sie haben Fragen? Wir freuen uns, Ihnen mehr Details über diese außergewöhnliche Immobilie verraten zu dürfen! Sprechen Sie uns an.

**Wir helfen Ihnen gerne bei Ihrer Finanzierung!**



# Lage

## Lage und Infrastruktur

Unser Neubauprojekt „Wohnen am Rathausplatz“ ist als Kopfgebäude mit 21 hochwertig ausgestatteten Wohnungen und drei Geschäftslokalen im Erdgeschoss konzipiert. Das topmoderne Mehrparteienhaus besteht aus Erdgeschoss, 1.-2. Ober- und Dachgeschoss. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit Stellplätzen. Die Wohnungen verfügen über Freiflächen wie Eigengärten, Balkone und Terrassen und sind nach Süden, Osten oder Westen ausgerichtet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Banken, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Öffentliche Bildungsinstitutionen wie Kindergärten, Volksschulen und ein Gymnasium sind in wenigen Minuten erreichbar und machen das "Wohnen am Rathausplatz" somit zu einem idealen Standort.





Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



# Grundriss

## Grundriss

