EXPOSÉ

Objektnummer O2100161580 · Stand 18.11.2026



Traumhaftes gelegenes Einfamilienhaus mit direktem Seezugang – Anschluss am öffentlichen Kanalnetz Ende 2026

2000 Stockerau

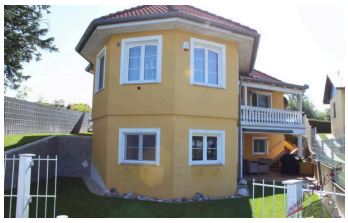
ZU VERKAUFEN

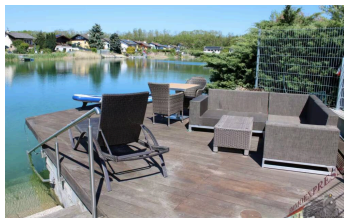
595.000 €

Wohn-/Nutzfläche	207 m²
Grundstück	362 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Objektart	Einfamilienhaus
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100161580









BESCHREIBUNG

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus am malerischen Seeufer bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Ruhe, Komfort und natürlicher Schönheit. Das Haus wird jetzt fast leer übergeben.

Eckdaten:

- Lage: Am Ufer eines idyllischen Sees
- Grundstücksfläche: 362m² und Anteil am See
- Wohnfläche: Großzügige 207m² (inkl. ausgebauten Wohnkeller)
- Außenbereich: Gemütliche Terrasse (15m²) und ein Balkon (10m²)
- Heizung: Effiziente Ölheizung
- Möblierung: Teilweise möbliert für sofortiges Wohnen

Besonderheiten:

- **Traumhafte Lage:** Genießen Sie jeden Tag den atemberaubenden Blick auf den See und die umliegende Natur.
- **Geräumige Wohnfläche:** Mit 207m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und Gäste.
- **Entspannung im Freien:** Die Terrasse und der Balkon laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein, sei es beim Frühstück mit Sonnenaufgang oder beim Abendessen mit Sonnenuntergang.
- **Komfortable Ausstattung:** Die Teilmöblierung sorgt dafür, dass Sie sich sofort wie zu Hause fühlen können.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Ob als Hauptwohnsitz, Ferienhaus oder Investition, dieses Anwesen bietet zahlreiche Möglichkeiten.
- die Senkgrube wird durch einen direkten öffentlichen Kanalanschluss ersetzt (wird Ende 2026 Anfang 2027 umgesetzt)
- beim Haus erfolgte eine Trockenlegung - jetzt gibt es eine neu Wohnraumlüftung nur im Untergeschoß

Das ursprüngliche Haus wurde 1978 erbaut der komplette Umbau, Zubau und Neubau
sowie die Renovierung wurde 1999 durchgeführt.

Monatliche Kosten im Überblick:

- Betriebskosten: ca. 55,–€
- Heiz- und Warmwasserkosten: ca. 195,–€
- Stromkosten: ca. 100,–€
- Senkgrube 67,–€

Kaufpreis:

- Verhandlungsbasis 595.000,– Euro
- Anzahlung für den direkten Kanalanschluss wurde mit 5.000,– Euro bezahlt. Bei der Durchführung werden von der

Gemeinde weitere 20.000,– Euro vorgeschrieben.

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Eintragungsgebühr
Provision 3 % + 20 % UST
1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsersteller -
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

.

AUSSTATTUNG

Gartennutzung · Kabel/Sat-TV · Keller · Neubau · Seeblick · teilmöbliert · vollerschlossen · WG-geeignet

WEITERE DETAILS

Bezirk	**Korneuburg**
Lage	**Stockerau**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**50 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**50 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**50 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Wohnfläche	**207 m²**

IHR ANSPRECHPARTNER

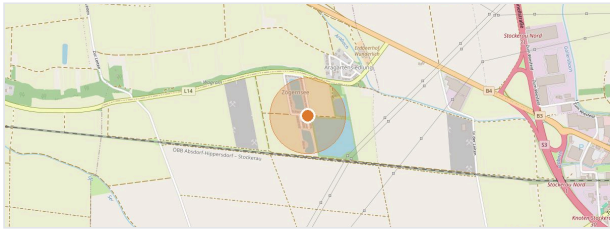


Josef Fuhrmann
Mobil: +43 664 43 32 283
E-Mail: j.fuhrmann@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=288250