



EXPOSÉ

STOCKERAU · APARTAMENTO

Grünoase – Sonnige 3- Zimmerwohnung in Toplage mit Balkon

150.000 €

EN VENTA

70 m²

SUPERFICIE

3

HABITACIONES

1965

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

Grünoase – Sonnige 3- Zimmerwohnung in Toplage mit Balkon

150.000 €

EN VENTA

Superficie 70 m²

Habitaciones 3

Año de construcción 1965

Tipo de inmueble Apartamento

Oferta

En venta

Referencia O2100170023

Clase energética G

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Bieterverfahren welches mit 20.11.2026 schließt. In dieser Zeit kann jede(r) potenzielle Käufer/in ein verbindliches Angebot abgeben und auch jederzeit innerhalb dieser Frist erhöhen. Das Gebot ist für den Verkäufer und für die Verkäuferin nicht bindend. Die Verkäufer haben die Möglichkeit, das Höchstgebot auszuschlagen, ohne dafür Gründe nennen zu müssen. Der abgegebene Kaufpreis ist der Mindestrichtpreis!!

GRÜNOASE. Die stilvoll renovierte Wohnung befindet sich in infrastruktureller Best-Lage eines gepflegten Stadthauses aus dem Jahr 1965 in Stockerau. In GRÜN- und Toplage befindet sich diese Eigentumswohnung im 1. Stock ohne Lift. Vom westseitigen Balkon blicken Sie in den großen, begrünten Gemeinschaftsgarten, der ausreichend Platz für Erholung oder zum spielen für Kinder bietet. Ein großes Kellerabteil wird mit übergeben (Nutzung laut Kaufvertrag).

Raumaufteilung der 70 m² Wohnfläche plus ca. 4,16m² Balkon (laut Kaufvertrag):

- Möblierte Küche (Kochfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug, Gefrierschrank, Kühlschrank) und Platz für einen Essplatz
- Geräumiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die westseitige Balkon mit Markise
- 2 getrennt begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Vorraum

Zusatzinformationen:

Die Wohnung wurde 2021 renoviert; das Bad, die Toilette und die Küche wurden laut dem Eigentümer saniert.

- Stockwerk: 1. Stock ohne Lift

- Heizung: Gastherme mit Radiatoren
- Anzahl Zimmer: 3
- großes Kellerabteil (ausschließliche Nutzung)
- Energiepass HWB: 144,1 kWh
- Baujahr: 1965 (lt. Energieausweis und Einreichplan)
- **FREIBAD** und Erholungszentrum sowie ein großer **Spielplatz** befindet sich in nur 500 Meter, in **6 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt**
- Verkehrsanbindung: Bahnhof in ca. 22 Minuten zu Fuß erreichbar, gute Anbindung an die A22 und S-Bahn Richtung Wien. Stockerau verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung durch die A22 und die S-Bahn Richtung Wien; Floridsdorf und Wien Praterstern. Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze Strebersdorf (A22) in 20 Minuten, die UNO-City 1220 Wien in ebenfalls nur 20 Minuten

Die derzeitige Betriebskostenvorschreibung inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt EUR 337,-.

Derzeitiger Rücklagenstand (Stand mit 17.08.2026): € 340.080,59.

ACHTUNG! Bis zum **20.11.2026** können Kaufanbote abgegeben werden, wobei der angegebene Vermarktungspreis (**150.000, – Euro**) als unterstes Limit zu verstehen ist. Das Bieterverfahren ist **keine Versteigerung!** Der Abgeber allein entscheidet über die Annahme oder Ablehnung von Kaufangeboten. Die Höhe der einzelnen Kaufanbote werden den anderen Interessenten nicht bekannt gegeben. Als **‘Sofort-Kaufpreis’** werden 195.000 – **Euro** anerkannt. Bei Einlangen eines Kaufangebotes in dieser Höhe wird das Bieterverfahren sofort gestoppt.

Die Provision richtet sich nach der Höhe des erzielten Kaufpreises und beträgt 3% plus USt.

Eine Abgabe des Angebots ist nur mit einer

**gesicherten Finanzierung möglich.
(Finanzierungszusage oder Finanzierungsbestätigung
der Bank.)**

Kein Exposé kann den Eindruck vor Ort ersetzen!
Vereinbaren Sie am besten noch HEUTE Ihren
persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 55 73 275
und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen
Angebot.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!
Wochenendbesichtigungen sind gerne möglich.

Nikoletta Grosz, BA
Immoexpress Wien/ Niederösterreich

Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Eintragungsgebühr
3,0% + 20% USt. Maklerprovision
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim
Vertragserrichter Ihrer Wahl. Bemessungsgrundlage ist
der Kaufpreis.

AUFGUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER
DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT
VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND
ANSCHRIFT BEARBEITEN.

Rechtlicher Hinweis: Der Makler steht zum Abgeber in
einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Nähere Auskünfte
zum Nahverhältnis auf Anfrage gerne.

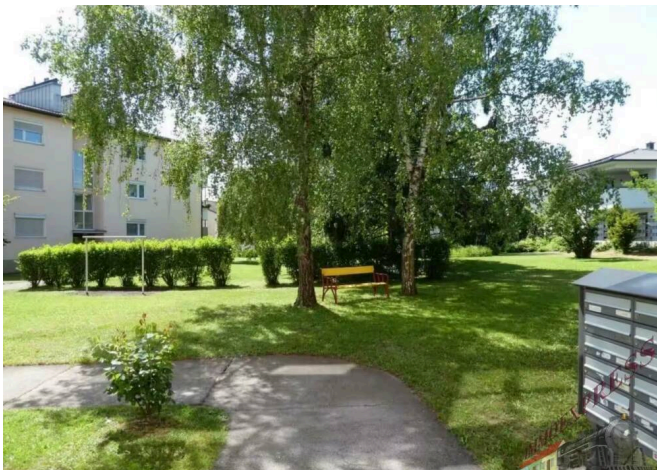
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von
Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als
DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum

DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit
der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für
die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen
der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen,
wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen
der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des
Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden
Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4
dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der
Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches
Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger
geschäftlicher Tätigkeit hin. Es besteht jedoch keinerlei
gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses
Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer
ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung
gestattet. Hinweis: Seit 1.1.2009 besteht für den
Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die
Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen
Energieausweises. Im Falle der Nichtvorlage gilt eine
dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende
Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.
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.

IMPRESIONES





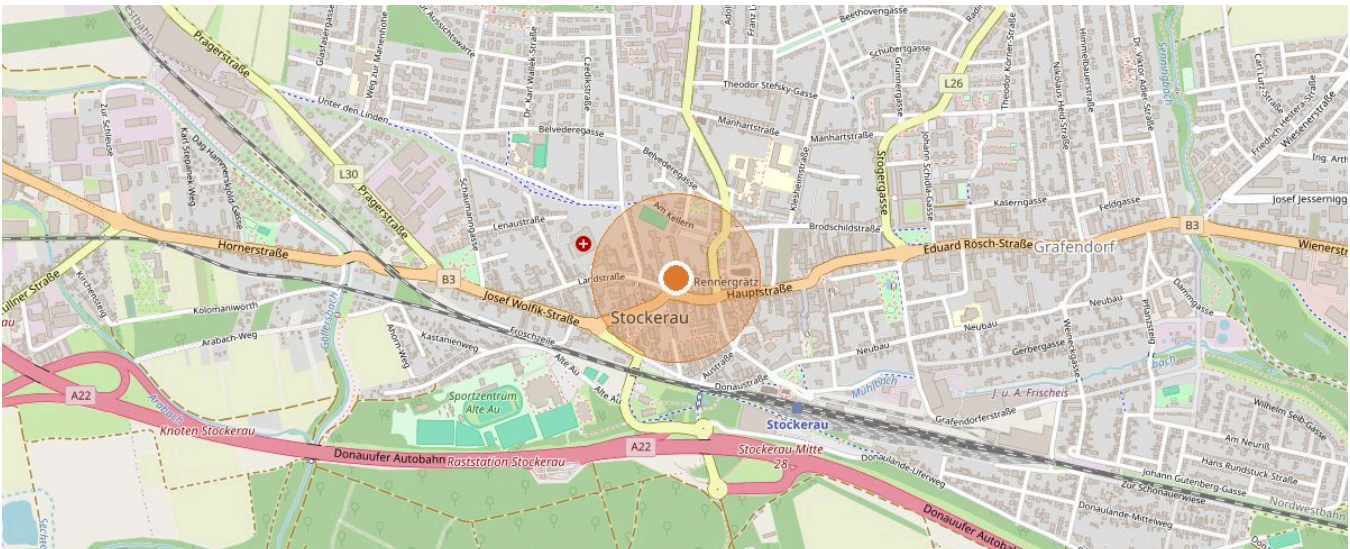
EQUIPAMIENTO

- Vistas panorámicas
- Sótano
- Parcialmente urbanizado

MÁS DETALLES

N.º de puerta (Top)	8	Superficie del balcón	4,16 m²
Distrito	Korneuburg	Superficie del sótano	10 m²
Ubicación	Stockerau	Fuente de energía de la calefacción	Gas
Comisión del comprador	3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis	Equipamiento del baño	Ducha
Observaciones sobre el precio	Por acuerdo	Cocina	Completa
Superficie habitable	70 m²	Puertas	Madera
Superficie total	70 m²	Disponible a partir de	Por acuerdo

UBICACIÓN & SU CONTACTO



2000 Stockerau · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Nikoletta Grosz, BA

Móvil: +43 676 55 73 275

Correo: n.grosz@immo.express



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100170023 · Fecha 29.10.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.