OBJEKT
71308

AKKADIA
IMMOBILIEN

KLEINES HAUS, GROSSER FREIRAUM: 2 ZIMMER MIT GARTEN UND TERRASSE IN STOCKERAU (PACHTGRUND)

2000 STOCKERAU, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	31,5 m²
Grundstücksfläche	400 m²
Zimmer	2
Bäder	1
Gärten	400 m²
Terrassen	1 / 11,74 m²
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Dachform:	Satteldach
Befeuerung:	Elektro
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Parkplatz

KOSTEN

Kaufpreis	79.000,00 €	Provision	2.844,00 € inkl. 20% USt.

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stockerau – einer charmanten Immobilie, die auf 31,5 m² Nutzfläche ein angenehmes Wohngefühl und viele Möglichkeiten bietet. In ruhiger und zugleich gut angebundener Lage in Stockerau verbindet dieses Haus die Vorzüge eines überschaubaren Wohnraums mit der besonderen Lebensqualität eines eigenen Gartens und einer Terrasse.

Die zwei Zimmer lassen sich vielseitig gestalten und bieten Raum für individuelles Wohnen. Ob gemütlicher Rückzugsort, praktischer Arbeitsplatz oder ein einladender Bereich für gemeinsame Stunden: Mit einer durchdachten Einrichtung entsteht hier ein Zuhause, das zu Ihrem Alltag passt. Ein besonderes Schmuckstück ist die wunderschöne **Küche**, in der alle Geräte einwandfrei funktionieren, sodass Sie gleich loskochen können. Zwei Kästen und ein Bett sind bereits vorhanden. Für kühlere Abende sorgen zwei **Infrarotheizungen** für behagliche Wärme. Die kompakte Größe ermöglicht ein unkompliziertes Wohnen und macht die Immobilie besonders interessant für alle, die eine pflegeleichte Lösung mit eigenem Freiraum suchen.

Ein besonderes Highlight ist der Garten. Hier können Sie den Tag an der frischen Luft beginnen, entspannte Stunden im Grünen genießen oder Ihren persönlichen Lieblingsplatz gestalten. Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet den idealen Rahmen für ein Frühstück im Freien, eine kleine Auszeit am Nachmittag oder einen gemütlichen Abend mit Freunden. So wird auch die warme Jahreszeit zu einem besonderen Genuss. In den praktischen Abstellräumen finden Ihre Gartengeräte ihren festen Platz, und in der Einfahrt ist **Platz für drei Autos**, sodass auch Besuch bequem parken kann.

Auch an die Versorgung ist gedacht: Es gibt einen **Stromanschluss**, einen **Sommerwasseranschluss** und **Brunnenwasser mit elektrischer Pumpe**, ideal zum Gießen und für den Garten. Die Entsorgung erfolgt über eine Senkgrube.

Die Lage überzeugt durch eine praktische Infrastruktur für den Alltag. Kindergarten, Schule und Supermarkt befinden sich in der Nähe und sind bequem erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist attraktiv: Busverbindungen sorgen für Mobilität vor Ort, während der nahe Autobahnanschluss eine gute Verbindung in die umliegenden Gemeinden und darüber hinaus ermöglicht.

Stockerau verbindet städtische Infrastruktur mit einem angenehmen Wohnumfeld und bietet vielfältige Möglichkeiten für den täglichen Bedarf. Diese Immobilie ist eine attraktive Gelegenheit für Singles, Paare oder alle, die ein kompaktes Zuhause mit Garten und Terrasse in gut erreichbarer Lage suchen.

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Hauses begeistern und entdecken Sie, wie viel Qualität auf 31,5 m² entstehen kann. Hier finden Sie einen gemütlichen Rückzugsort mit eigenem Grün, praktischer Umgebung und guter Anbindung – ein Zuhause, das Raum für Ihre persönlichen Ideen lässt.

Wichtig zu wissen: Es handelt sich um ein Kleingartengrundstück in Pacht. Sie kaufen nicht das Grundstück, sondern übernehmen den Pachtvertrag samt Haus Ablöse. Der angegebene Preis ist diese Ablöse. Verpächter ist die ÖBB. Der Pachtzins beträgt ca. 130 Euro pro Monat. Als Kleingarten ist das Haus für die Gartensaison gedacht, ganzjähriges Wohnen ist nicht erlaubt. Die Pflanzen wurden mit KI begrünt.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

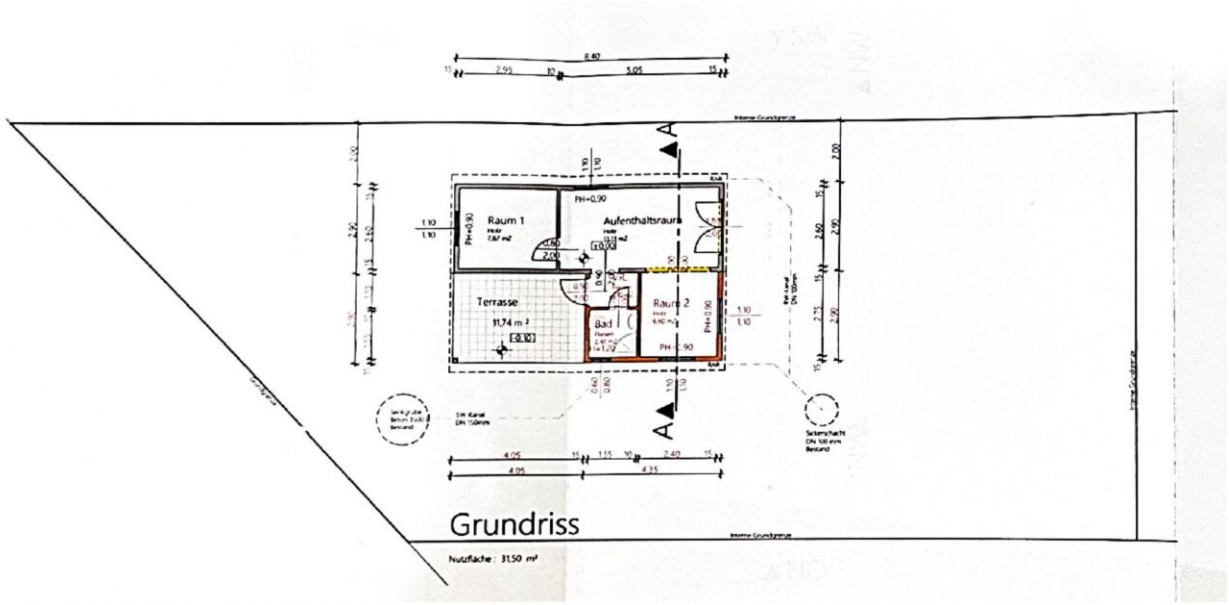
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!

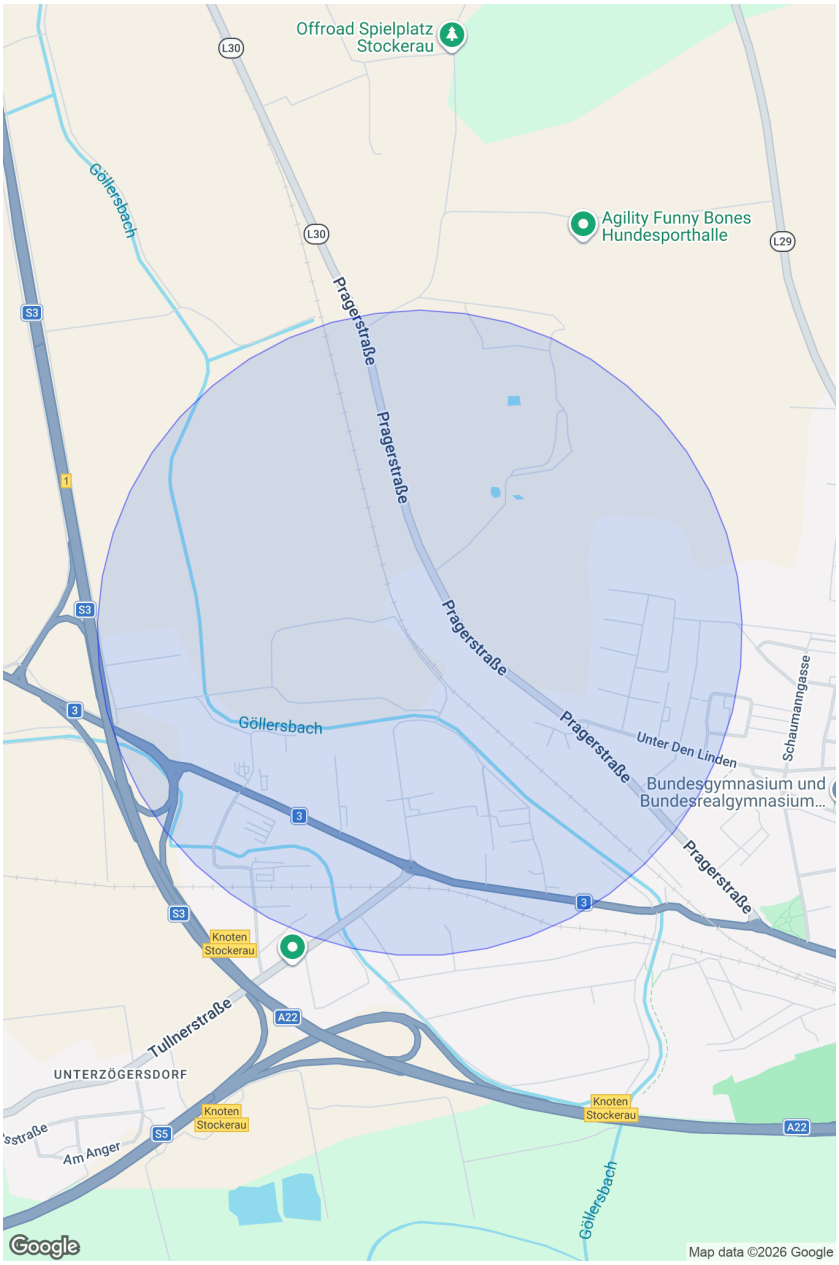


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Das Haus liegt in Stockerau und verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag. Kindergarten, Schule und Supermarkt befinden sich in der Nähe. Auch Busverbindungen und der Autobahnanschluss sind rasch erreichbar – ideal für Familien und Pendler.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	10.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	2.000 m

Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Bahnhof	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



KONTAKTDATEN



Herr Raffael

+43 1 512 90 85 50
rh@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.