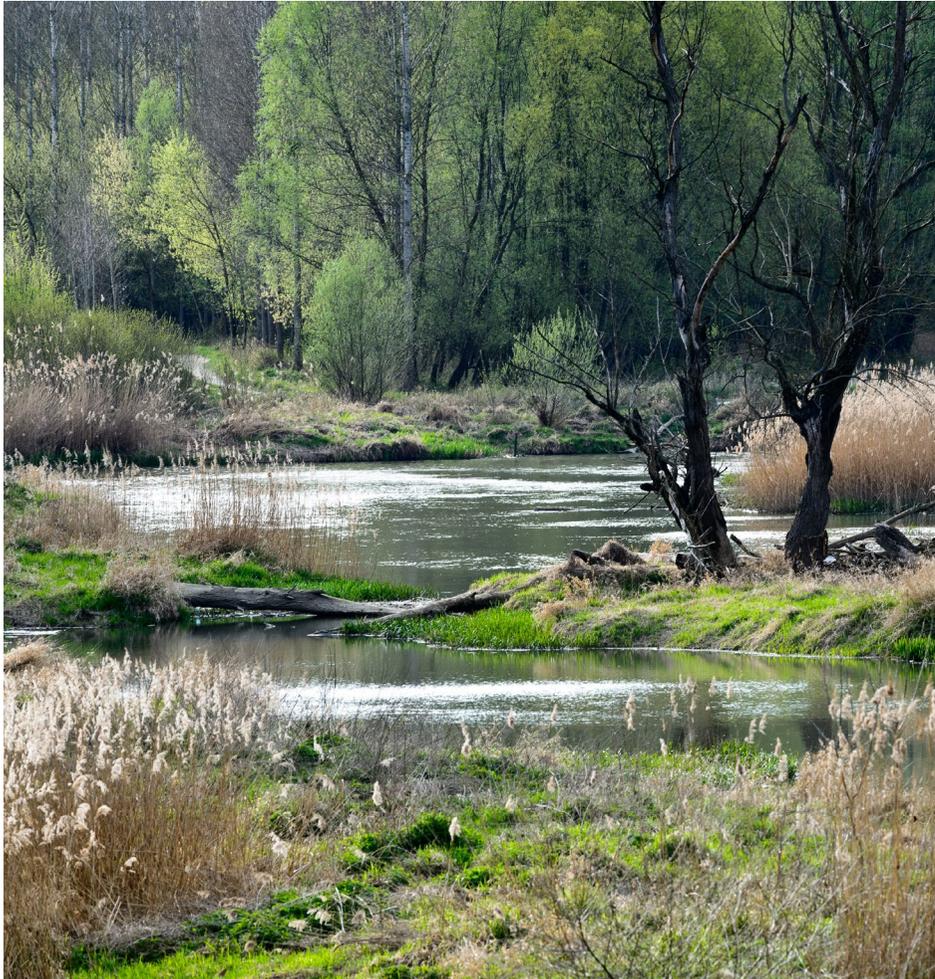




Familiengerechte Reihenhausanlage im Zentrum von Stockerau

HELICON
IMMOBILIEN



Demnächst verfügbar: Ihr neues Zuhause im Herzen von Stockerau

Stockerau zählt mit seiner sehr guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur zu den **begehrtesten Wohngebieten** im Speckgürtel von Wien. Zahlreiche Erholungsgebiete, wie die Stockerauer Au, die Radwege entlang der Donau, die Burg Kreuzenstein oder der Bisamberg liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Liegenschaft befindet sich nahe dem **Ortszentrum von Stockerau** in der Eduard Rösch Straße 48 und ist über eine Zufahrt erreichbar. Die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Es besteht eine perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die A22.

Auf dem 1.238 m² großen Grundstück ist die Errichtung von **4 Reihenhäusern** und 8 Parkplätzen geplant. Die Häuser werden in Ziegelmassiv-Bauweise errichtet. Die Wohnfläche beträgt jeweils 115 m². Die nach Süden ausgerichteten Gärten haben eine Größe von 93 m² bis 210 m².

Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant.

Dreifaltigkeitssäule
am Rathausplatz



Blick über den
Bezirk Korneuburg



Burg
Kreuzenstein



Zentrum Stockerau

Kindergarten/Schulen

Kindergarten 550
Kreativ Mittelschule 1.200
Volksschule 1.300
BG/BRG 1.900

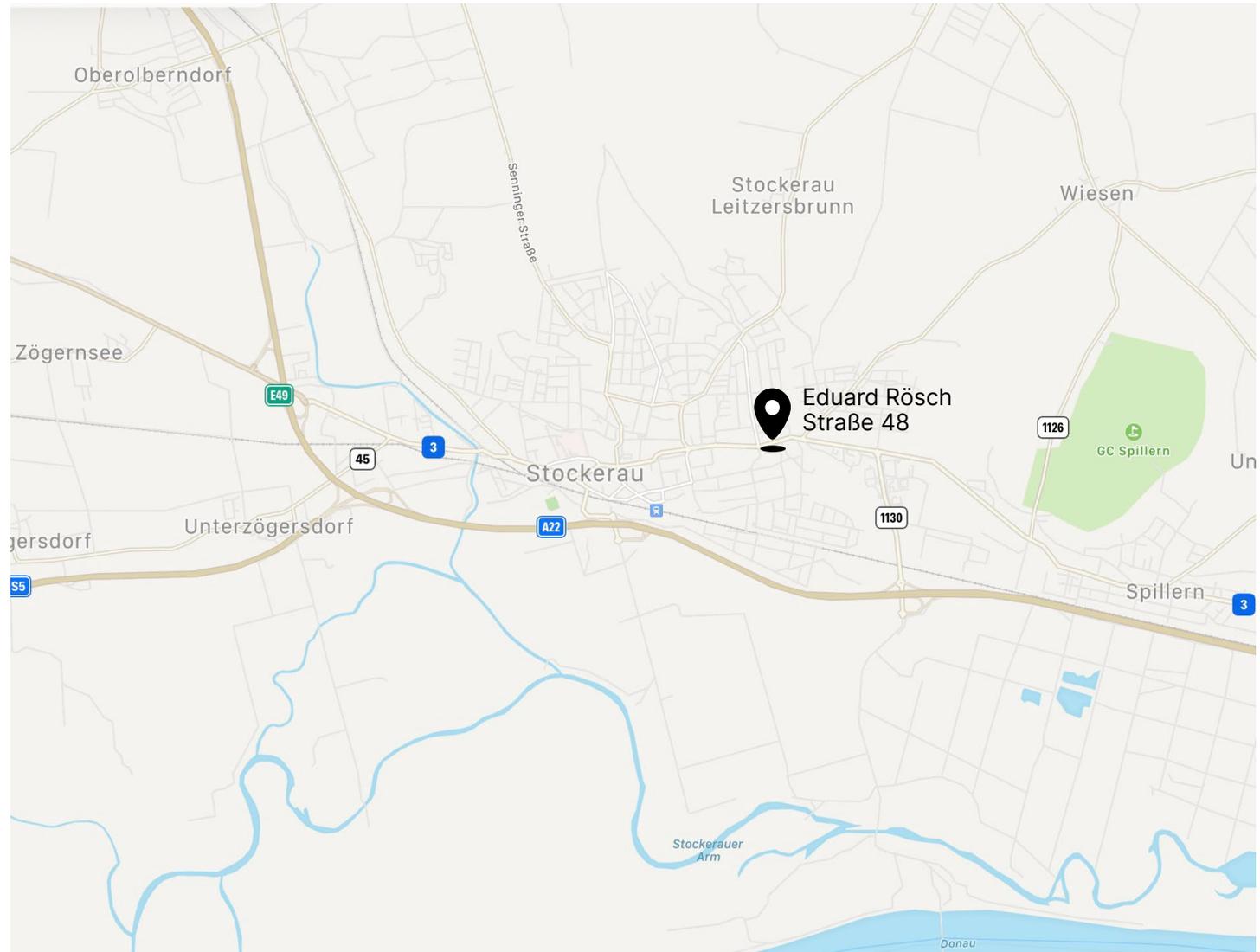
Gesundheit

Apotheke 50
Ärztzentrum 250
Zahnarzt 500
Landesklinikum 1.700

Verkehr

Bus 170
Bahnhof 1.200
Autobahnanschluss 1.800

Rathaus 1.400
Post 1.200
Sportzentrum 2.200



Preise:

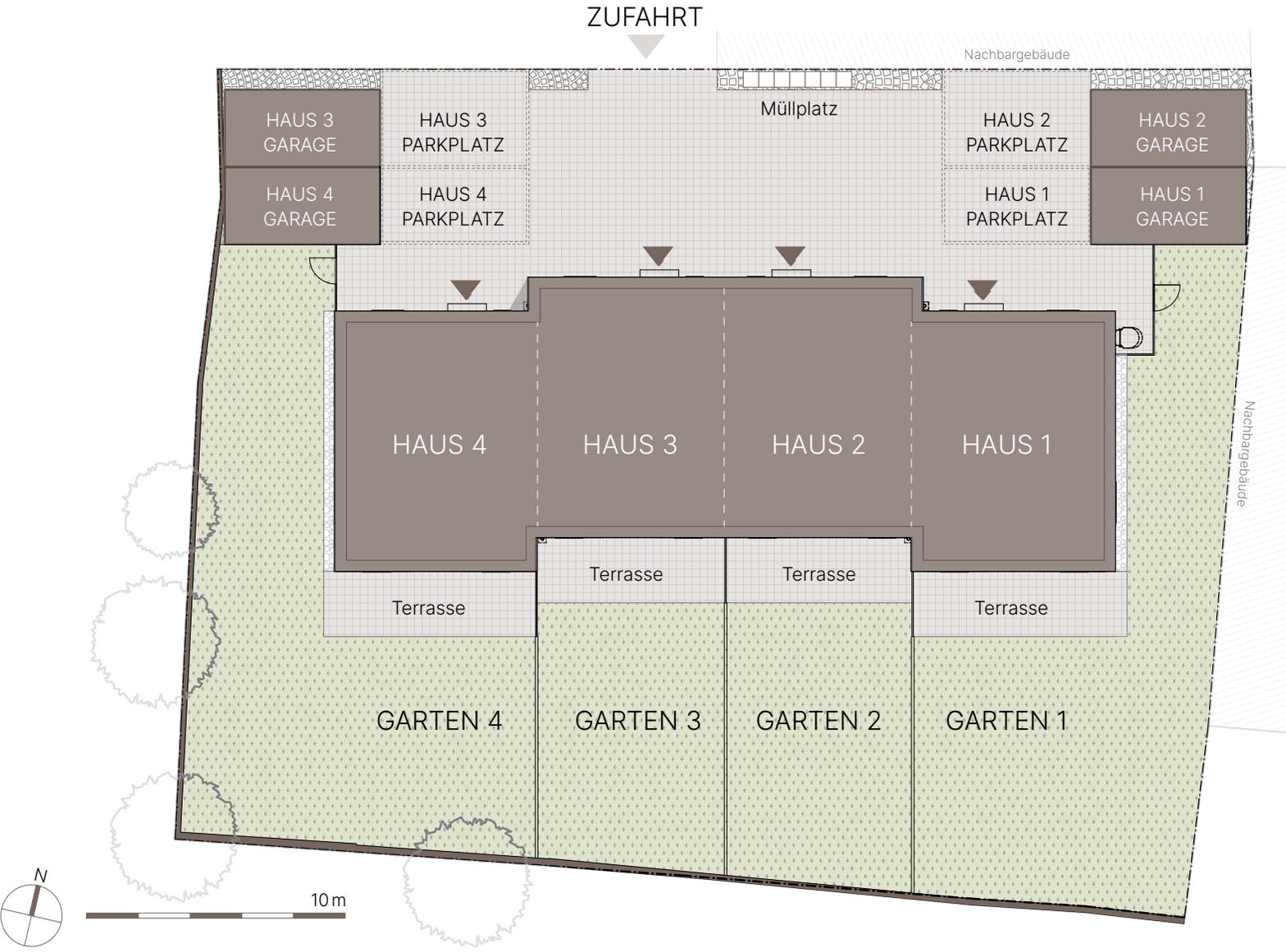
FIXPREIS gem. BLB. Auszahlung nach Baufortschritt und Ratenplan B gem. BTVG

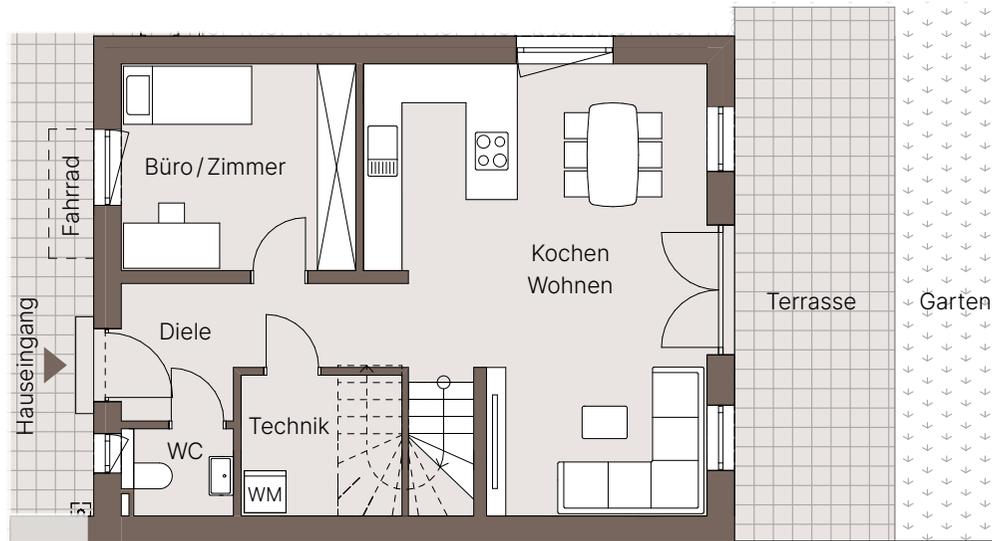
Kosten die vom Käufer zu tragen sind:

3,50 % Grunderwerbssteuer
1,10 % Eintragungsgebühr
€ 6.000 Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % Ust, Barauslagen und Treuhandkosten

Objekte	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4
Grundstücksanteil	315,5 m ²	224,2 m ²	220,8 m ²	346,9 m ²
Wohnfläche*)	115,2 m ²	115,2 m ²	115,2 m ²	115,2 m ²
Garten inkl. Terrasse	192,7 m ²	97,5 m ²	93,4 m ²	210,7 m ²
davon Terrasse	21,1 m ²	18,6 m ²	18,6 m ²	21,1 m ²
KfZ-Stellplätze	2	2	2	2
HWB	37,0/„B“	37,0/„B“	37,0/„B“	37,0/„B“
GEE-Faktor	0,75/„A“	0,75/„A“	0,75/„A“	0,75/„A“
FIXPREIS „belagsfertig“	€ 464.000,00	€ 439.000,00	€ 439.000,00	€ 469.000,00

*) Rohbaumaße





Wohnfläche	115,2 m ²
Garten	171,6 m ²
Terrasse	21,1 m ²
Garage (optional)	16,6 m ²

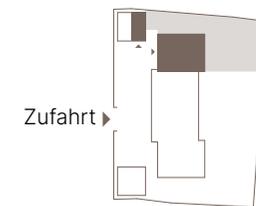
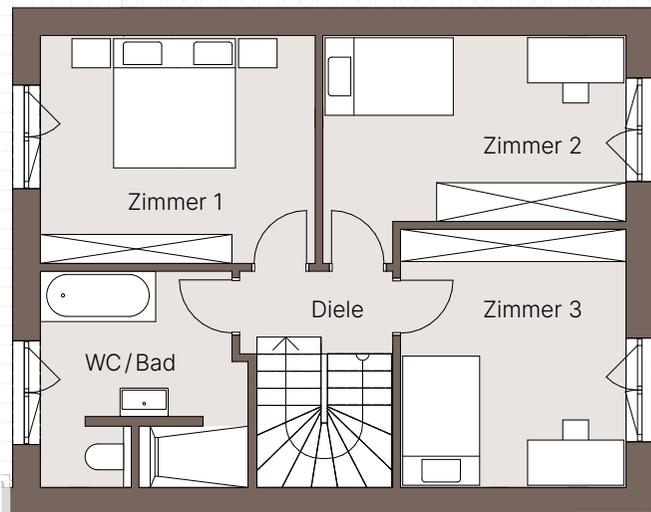
Erdgeschoss

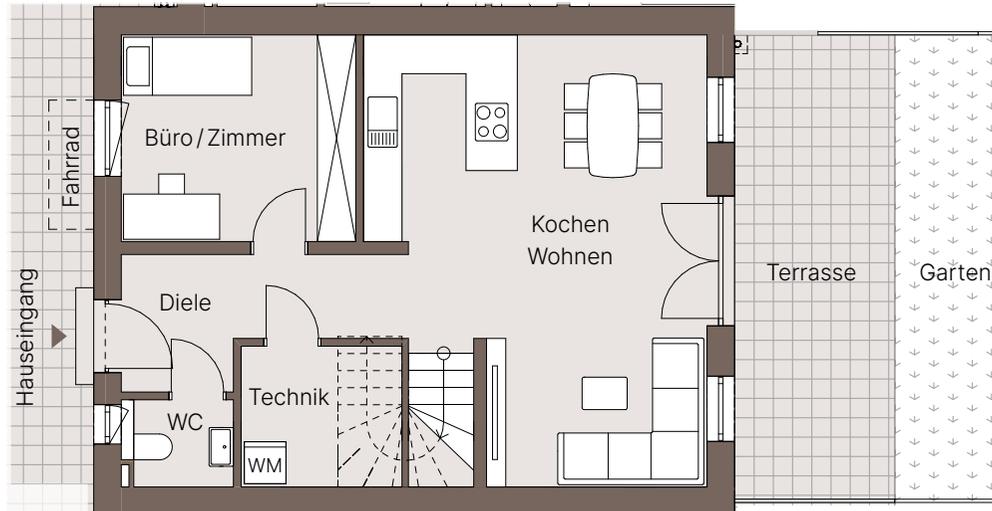
Diele	7,28 m ²
WC	2,10 m ²
Technik	5,49 m ²
Büro/Zimmer	11,73 m ²
Wohnküche	32,28 m ²

Obergeschoss

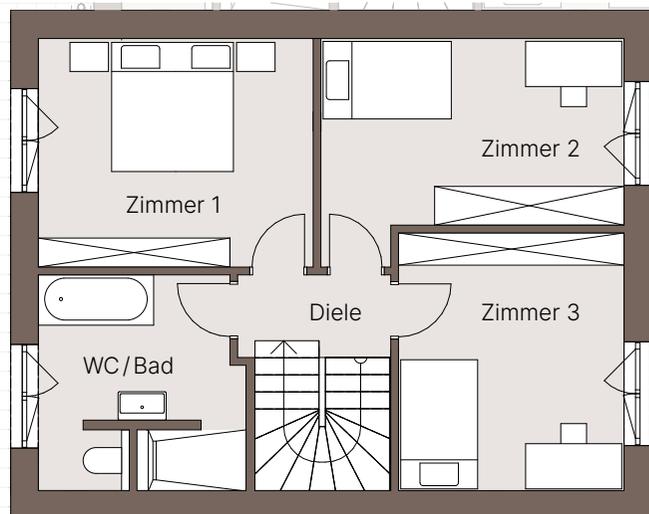
Diele	2,93 m ²
WC/Bad	9,86 m ²
Zimmer 1	15,14 m ²
Zimmer 2	14,34 m ²
Zimmer 3	14,08 m ²

sämtliche Möblierung dient zur Illustration





EG



OG

Wohnfläche	115,2 m ²
Garten	79,0 m ²
Terrasse	18,6 m ²
Garage (optional)	16,6 m ²

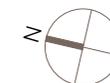
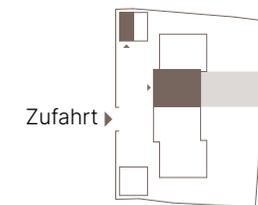
Erdgeschoss

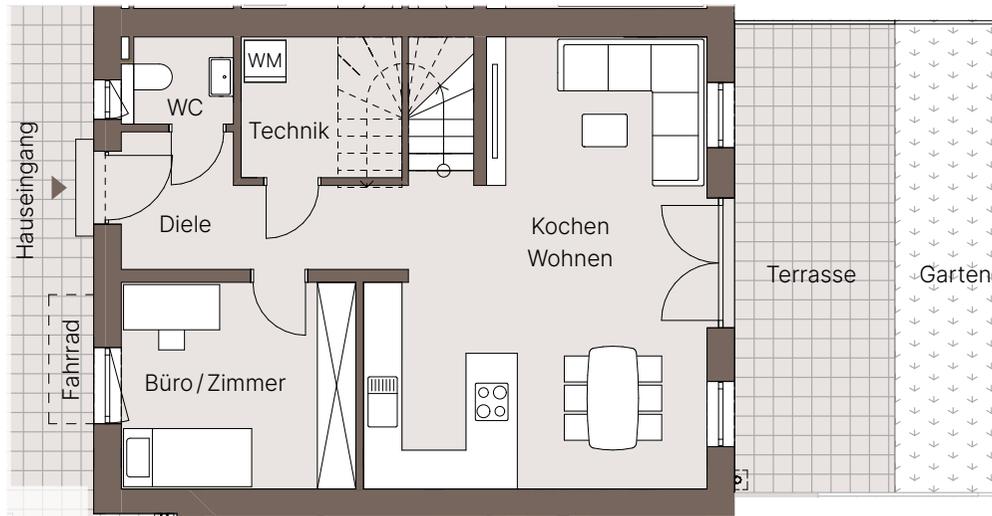
Diele	7,28 m ²
WC	2,10 m ²
Technik	5,49 m ²
Büro/Zimmer	11,73 m ²
Wohnküche	32,28 m ²

Obergeschoss

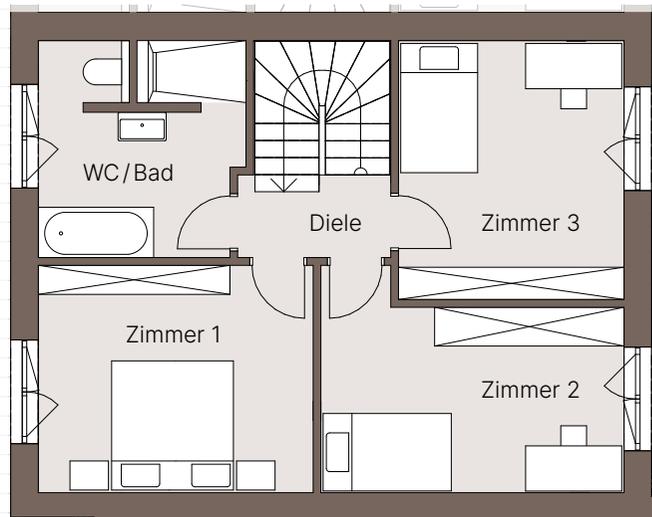
Diele	2,93 m ²
WC/Bad	9,86 m ²
Zimmer 1	15,14 m ²
Zimmer 2	14,34 m ²
Zimmer 3	14,08 m ²

sämtliche Möblierung dient zur Illustration





EG



OG

Wohnfläche	115,2 m ²
Garten	74,9 m ²
Terrasse	18,6 m ²
Garage (optional)	16,6 m ²

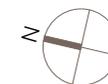
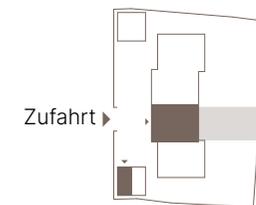
Erdgeschoss

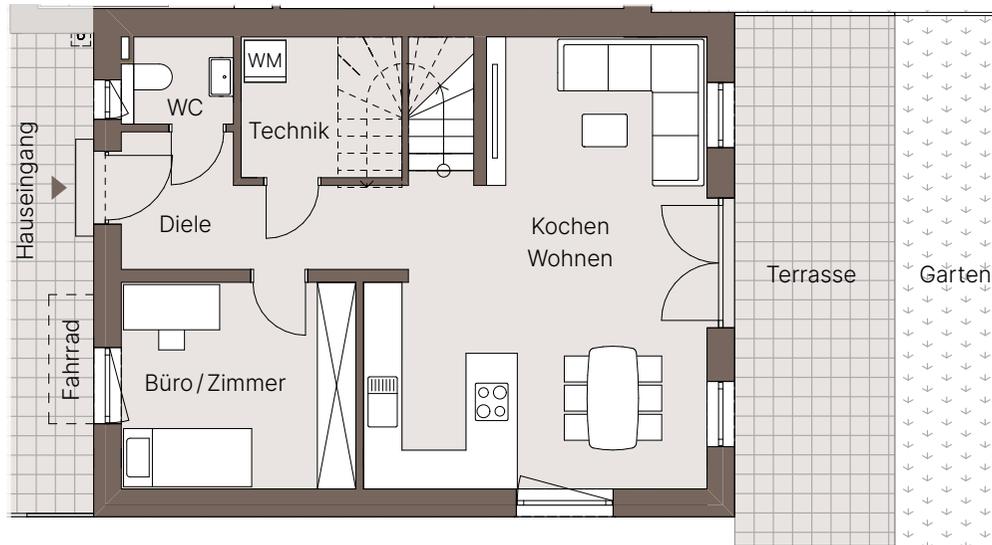
Diele	7,28 m ²
WC	2,10 m ²
Technik	5,49 m ²
Büro/Zimmer	11,73 m ²
Wohnküche	32,28 m ²

Obergeschoss

Diele	2,93 m ²
WC/Bad	9,86 m ²
Zimmer 1	15,14 m ²
Zimmer 2	14,34 m ²
Zimmer 3	14,08 m ²

sämtliche Möblierung dient zur Illustration





Wohnfläche	115,2 m ²
Garten	189,7 m ²
Terrasse	21,1 m ²
Garage (optional)	16,6 m ²

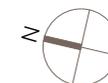
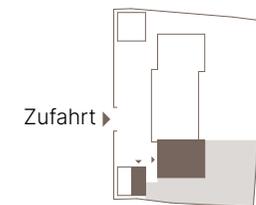
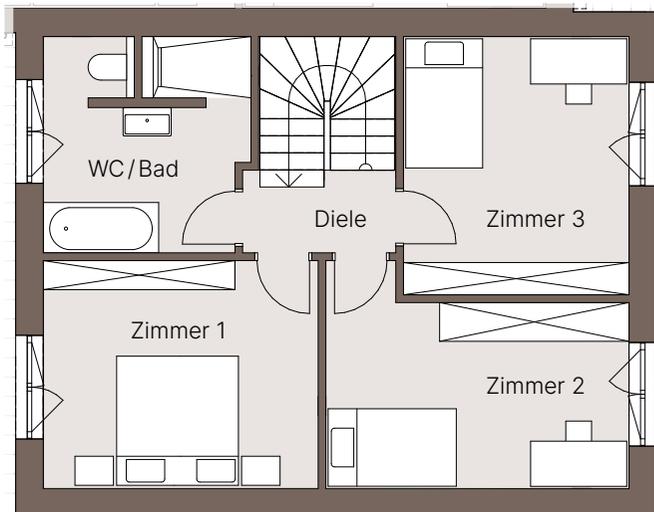
Erdgeschoss

Diele	7,28 m ²
WC	2,10 m ²
Technik	5,49 m ²
Büro / Zimmer	11,73 m ²
Wohnküche	32,28 m ²

Obergeschoss

Diele	2,93 m ²
WC/Bad	9,86 m ²
Zimmer 1	15,14 m ²
Zimmer 2	14,34 m ²
Zimmer 3	14,08 m ²

sämtliche Möblierung dient zur Illustration



Wände – Decken – Stiegen

Außenwände: Planziegel, Wandstärke 25 cm und Vollwärmeschutz gemäß EAW

Haustrennwände: HLZ, Wandstärke 20 cm, zusätzlich 4 cm Schalldämmplatten

Zwischenwände: Ziegel, Wandstärke 12 cm, tragende Zwischenwände 20 cm

Decken: Ortbeton- oder Elementdecke (Wahl durch Bauträger) nach statischen Erfordernissen

Stahlbetonstiegen, gerichtet zur Belagsverlegung

Fenster – Türen

Fenster: Kunststofffenster, innen und außen weiß, 3-fach Isolierverglasung mit einem UG-Wert von ca. 0,6 W/m². Ein- oder zweiflügelige Ausführung. Dreh-Kippbeschlag gemäß Detailplanung

Terrassentür: Kunststoff, innen und außen weiß, 3-fach Isolierverglasung, 1 offenes Element mit Dreh-Kippbeschlag

Hauseingangstür: Alu Sicherheitsschloss

Dach – Außenanlagen – Stellplätze

Flachdach: Beton mit Wärmedämmung gemäß EAW

Terrassen: Betonplatten, verlegt im Splittbett

Einfriedung: Doppelstabgitterzaun, Höhe 100 cm.

Stellplätze: Befestigung mittels wasserdurchlässigen Betonsteinen

Haustechnik

Blitzschutzanlage gem. behördlichen Auflagen und Vorschriften

Anzahl der Lichtauslässe und Steckdosen gemäß BLB

Luftwärmepumpe in Split-Ausführung für Warmwasser und FBH

Fußbodenheizung im allen Räumen/Geschoßen

Die Trink- und Nutzwasserversorgung erfolgt durch das örtliche Wasserversorgungsnetz

Ratenplan B

Folgende Raten werden nach Vorliegen des jeweiligen Baufortschrittgutachtens des beauftragten Sachverständigen abgerufen:

10% nach Unterfertigung des Kaufvertrages, Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung und erfolgtem Baubeginn

30% nach Fertigstellung des Rohbaus samt Dach

20% nach Fertigstellung der Rohinstallationen

12% nach Fertigstellung der Fassade und Fenster

17% nach Fertigstellung des vertragsgemäßen Übergabezustandes

9% nach Fertigstellung der gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage

2% Haftrücklass

Sonstige Vertragsgrundlagen

Grundlage für den Kaufvertrag sind die Bau- und Leistungsbeschreibung sowie der genehmigte Einreichplan

Die planlichen Darstellungen in diesem Prospekt sind nicht Bestandteil der Bau- und Leistungsbeschreibung

Grafische, optische und zeichnerische Darstellungen, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen und Bauelemente oder sonstige nicht in der BLB angeführten Leistungen und Gegenstände stellen keinen Vertragsgegenstand dar. Die dargestellten Bilder und Pläne beruhen auf der Projektkonzeption zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Exposés und beinhalten sämtliche planerischen Freiheiten.

Für persönliche Planungen sind in jedem Fall Naturmaße zu nehmen. Die in den Plänen enthaltenen Maße sind Rohbaumaße ohne Verputz

Geringfügige Änderungen zwischen Einreichplan und Naturmaßen (bis +/- 3%) werden beiderseits akzeptiert und führen zu keiner Preisänderung.

Gerne erfüllen wir Ihre Sonderwünsche!

Jeder Käufer hat die Möglichkeit, individuelle Änderungswünsche in Abstimmung mit unseren Terminvorgaben und dem Baufortschritt ausführen zu lassen.

Die Gesamtarchitektur sowie die festgelegten Zwischen- und Endtermine dürfen durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt werden.

Alle Sonderwünsche müssen den Vorschriften der Gemeinde, der Bauordnung und den geltenden Normen entsprechen.

Die sich durch die Sonderwünsche ergebenden Preisänderungen gehen zu Lasten bzw zu Gunsten des Käufers.

Sonder- / Änderungswünsche sind mit dem Bauträger abzustimmen. Mit der Ausführung sind die am Bau beschäftigten Professionisten zu beauftragen.

Bei Planänderungen wird ein Pauschalhonorar von € 1.000,- zzgl. 20% Ust. In Rechnung gestellt.



Helicon Immobilien GmbH

Helmut Lipa
Mürzsprungstraße 23, A-2102 Bisamberg
helmut.lipa@helicon.immobilien
www.helicon.immobilien
+43 664 357 16 26