



URBAN HARMONY

Zuhause. Smart. Lebenswert.

Ernstbrunnerstraße 15, 2000 Stockerau

Bezugsfertige Doppelhäuser mit 4–5 Zimmern | Eigengärten & Terrassen | Smart-Home-Komfort | zentrale Lage in Stockerau | hochwertige Ausstattung



Einziehen. Ankommen. Wohlfühlen.



Ing. Benamin Ramceski

rbb construction GmbH

office@rbb.co.at

+43 664 8703561

Einziehen & Wohlfühlen – Ihr smartes Zuhause in Stockerau

Im beliebten Herzen von Stockerau erwartet Sie Urban Harmony – ein exklusives Neubauprojekt in hochwertiger, **zeitgemäßer Bauweise**. Die **modernen Doppelhaushälften** sind bereits fertiggestellt und bereit für den **sofortigen Einzug**.

✨ Für Familien, die mehr vom Leben wollen:

- ✓ **5 Zimmer + Eigengarten**
- ✓ **Perfekte Raumaufteilung** für Homeoffice & Familienalltag
- ✓ **Smart-Home-Technologie** für Komfort, Sicherheit & Effizienz

Alltag war gestern – jetzt übernimmt Ihr Zuhause:

Steuern Sie Ihr Heim bequem per **Smartphone**:

- Rollos automatisch hochfahren
- Paketannahme per Video-Sprechanlage
- Licht & Temperatur smart regeln

So bleibt **mehr Zeit für das, was wirklich zählt.** 



Willkommen in Ihrem intelligenten Zuhause

- Haustür öffnen per **Fingerprint** oder **Smartphone**
- **Kamera-Sprechanlage** - live sehen & sprechen, egal wo Sie sind
- **Dimmbares Licht** für jede Stimmung
- **Automatische Beschattung** passt sich Licht & Temperatur an.
- Heizsystem **komfortabel regelbar per App**
- **Lüftung** in Nassräumen aktiviert sich automatisch
- **Strom- & Wasserverbrauch** immer im Blick – alles wird protokolliert
- Auf Wunsch: **Alarmanlage, Videoüberwachung, Klimasteuerung** & mehr
- **Individuelle Programmierung** möglich – ganz nach Ihrem Bedarf
- **3-fach verglaste Fenster** – optimaler Schallschutz & Wärmedämmung
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen – gleichmäßige Wärme, mehr Gestaltungsfreiheit
- Eigener **PKW-Stellplatz** direkt vor dem Haus





Wohnen mit Anspruch – die Ausstattung im Überblick

Bau & Technik

- Wärmedämmfassade und 3-fach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe (Vaillant)
- Wasserenthärtungsanlage
- 6 FI-Schalter pro Wohneinheit
- Klimavorbereitungen

Smart & Sicher

- Smart-Home-System der Firma Loxone
- elektrisch betriebener Sonnenschutz
- FI-Schalter
- Video-Sprechanlage

Komfort & Design

- Tageslichtbäder mit modernen Walk-In-Duschen oder Badewanne
- hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung
- Eigengärten, Terrassen, Balkone
- KFZ-Abstellplätze mit Stromanschluss

Die einzelnen Wohneinheiten

TOP 1 : 5 Zimmer, WFL: ca. 133 m², NFL: ca. 214 m², 613.000,-- Euro

TOP 2 : 5 Zimmer, WFL: ca. 135 m², NFL: ca. 205m², 663.000,-- Euro

TOP 3 : 4 Zimmer, WFL: ca. 96 m², NFL: ca. 157 m², **VERKAUFT**

TOP 4 : 4 Zimmer, WFL: ca. 96 m², NFL: ca. 175 m², **VERKAUFT**

Stellplatz & Betriebskosten

Stellplatz inklusive: Bei beiden Einheiten ist der KFZ-Stellplatz im Kaufpreis enthalten

→ überdachter Vorplatz mit integrierter Ladebuchse für Ihr E-Auto

Betriebskosten (geschätzt):

 ca. €1,50 / m² monatlich (unverbindlicher Richtwert)

Die Lage – Stadt, Natur & Alltag perfekt verbunden

Urban Harmony liegt in der „**goldenen Mitte**“ von Stockerau – eingebettet in eine grüne, ruhige Wohnsiedlung und gleichzeitig nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt.

Genießen Sie die Nähe zu Supermärkten, Cafés, Ärzten, Schulen und Freizeitangeboten.

Highlights in der Umgebung:

-  Erholungszentrum mit Frei- & Hallenbad, Kunsteisbahn und Sportzentrum
-  Stockerauer Au mit Wanderwegen & Radstrecken
-  Direktverbindung nach Wien mit der Bahn oder dem Auto

Bahnhof Stockerau	ca. 1,2km
Kindergarten	ca. 500m
Volksschule	ca. 550m
Hauptschule	ca. 650m
Mittelschule	ca. 800m
Gymnasium	ca. 1,5km

Eckdaten

Nutzungsart:

Wohnen, Anlage

Zustand:

Erstbezug

Preisinformationen

Kaufpreis:

ab € 613.000,-

Grundbucheintragungsgebühr:

1,1%

Grunderwerbsteuer:

3,5%



Gerne steht Ihnen Herr Benamin Ramceski für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter **+43 664 8703561** zur Verfügung.

www.office@rbb.co.at

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Bildern um Beispielbilder handelt.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

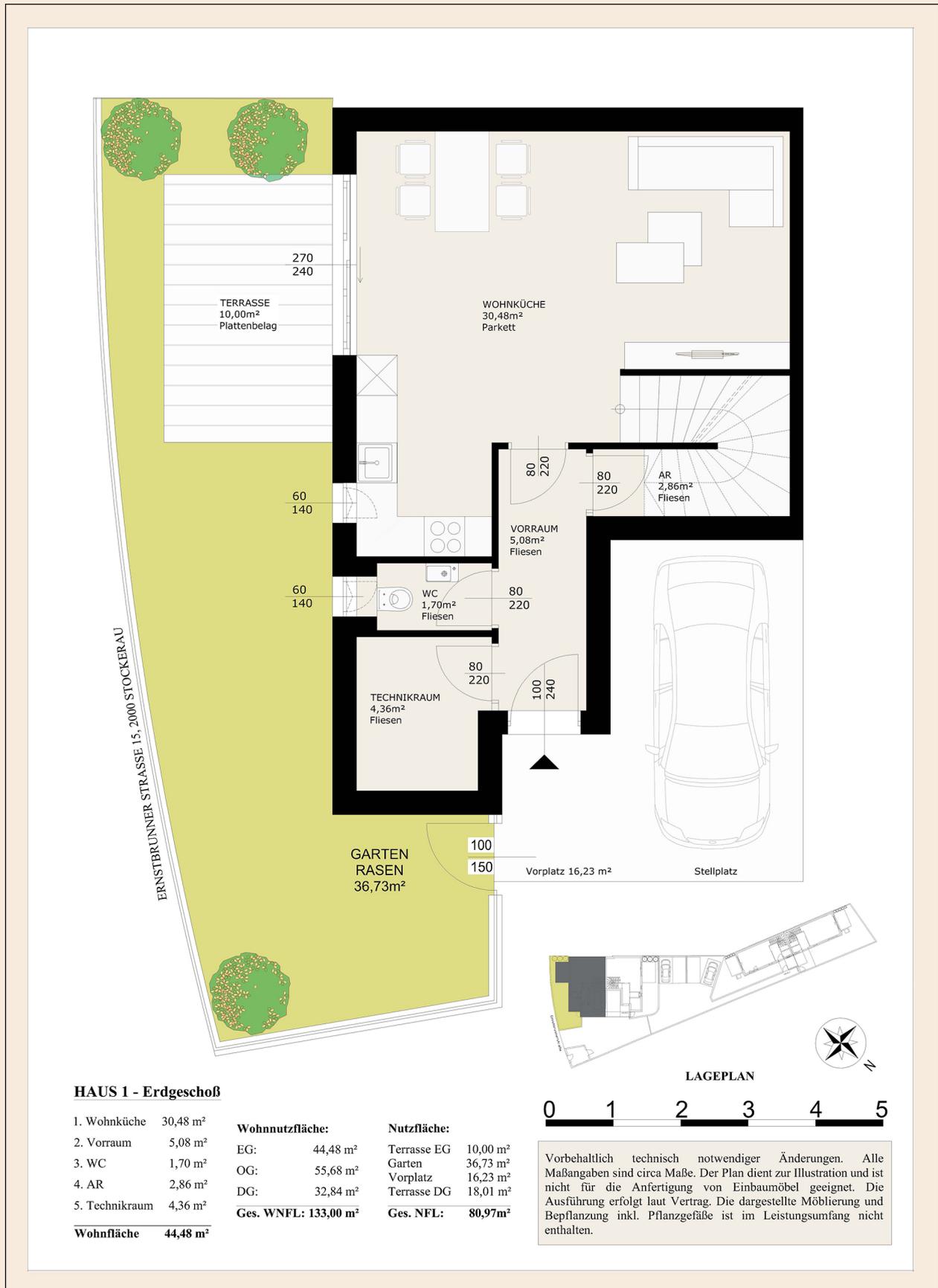
HAUS 1



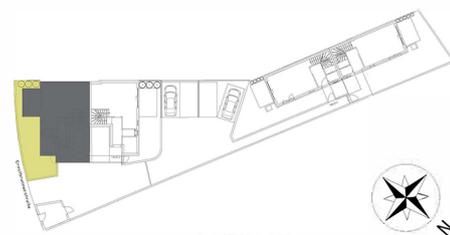
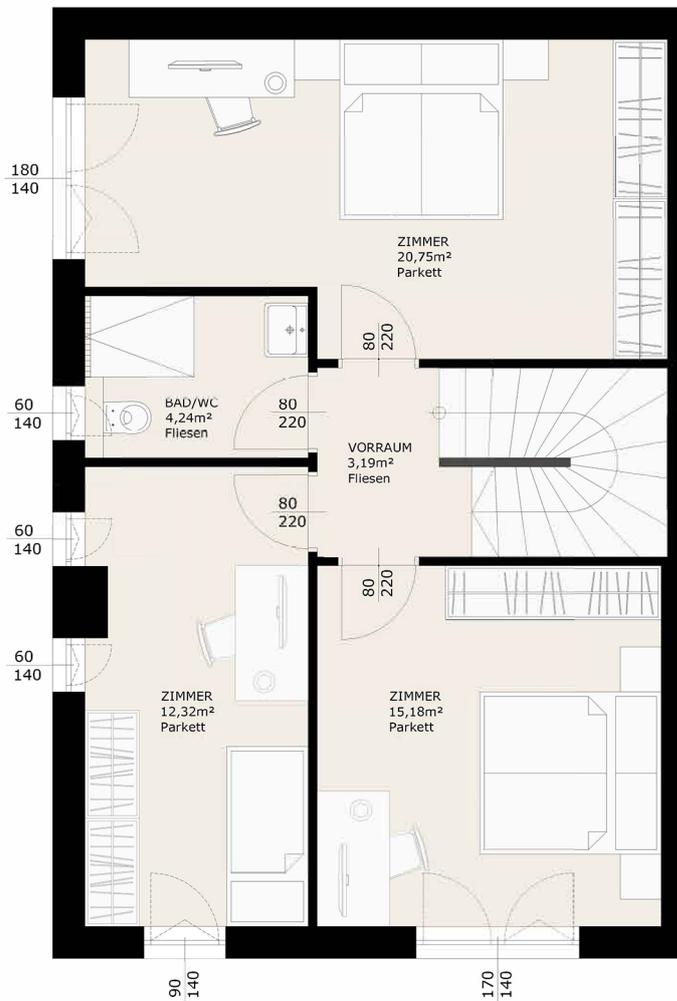
Eckdaten

Wohnfläche	ca. 133 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche	ca. 36,73 m ²	Beziehbar:	Sofort
Terassenfläche	ca. 28,01 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Mobilar:	nicht möbliert
Etage:	EG	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	durchschnittlich
WCs:	3	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	2	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Baujahr:	2023
Terassen:	2	Ausrichtung:	Südosten
Stellplätze:	2		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	15.05.2032
		HWB:	B 29 kWh/m ² a
		fgEE:	A 0,64

HAUS 1 EG



HAUS 1 OG



LAGEPLAN



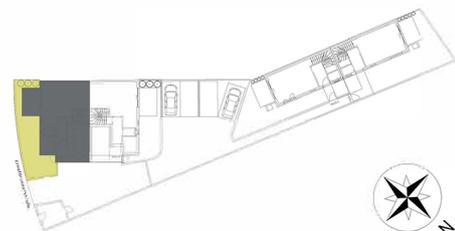
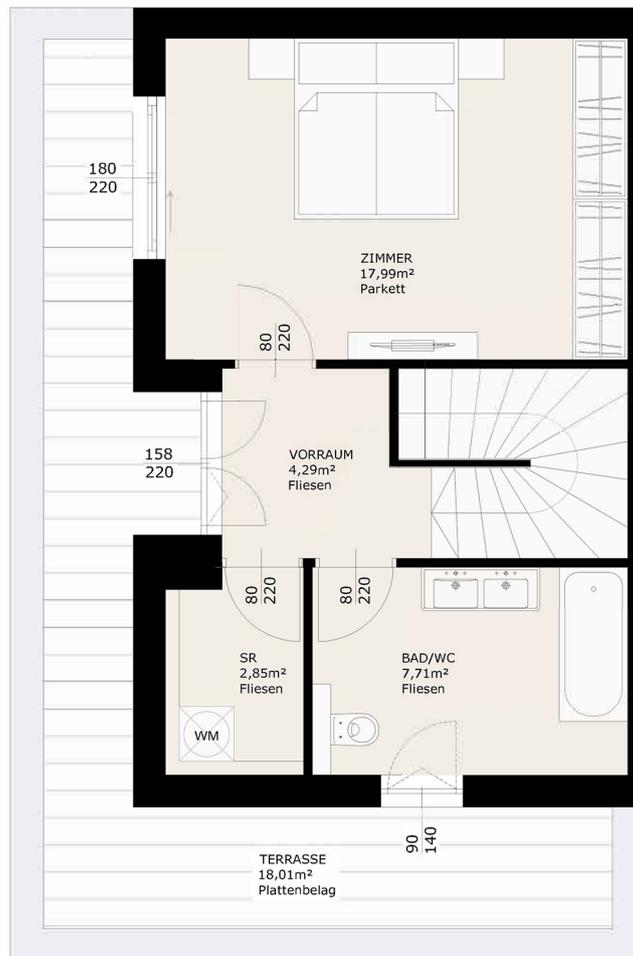
HAUS 1 - Obergeschoß

1. Zimmer	20,75 m ²
2. Vorraum	3,19 m ²
3. Bad/WC	4,24 m ²
4. Zimmer	12,32 m ²
5. Zimmer	15,18 m ²

Wohnfläche 55,68 m²

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Vertrag. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

HAUS 1 DG



LAGEPLAN



HAUS 1 - Dachgeschoss

1. Zimmer	17,99 m ²
2. Vorraum	4,29 m ²
3. Bad/WC	7,71 m ²
4. SR	2,85 m ²

Wohnfläche 32,84 m²

5. Terrasse	18,01 m ²
-------------	----------------------

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Vertrag. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

HAUS 2



Eckdaten

Wohnfläche ca. 135,1 m²
Gartenfläche ca. 25,37 m²
Terrassenfläche ca. 28,13 m²

Etage: EG
Zimmer: 5
Bäder: 2
WCs: 3
Abstellräume: 2
Gärten: 1
Terrassen: 2
Stellplätze: 2

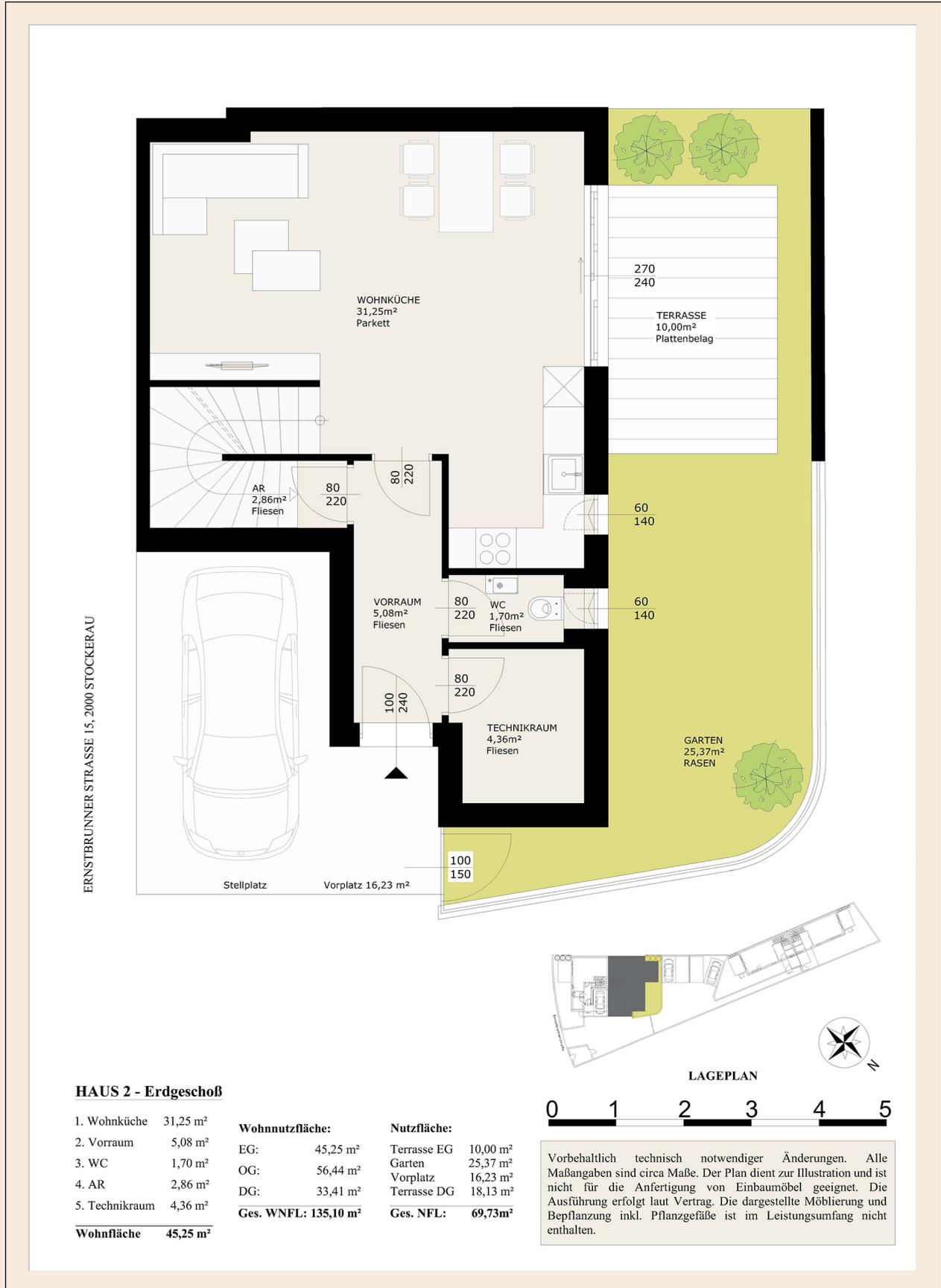
Nutzungsart: Wohnen
Beziehbar: Sofort
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Mobilar: nicht möbiliert
Heizung: Fußbodenheizung

Lagebewertung: sehr gut
Lärmpegel: durchschnittlich
Bauart: Neubau
Zustand: Erstbezug
Baujahr: 2023
Ausrichtung: Südosten

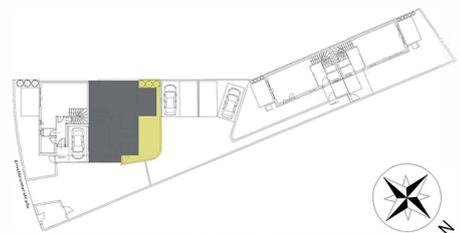
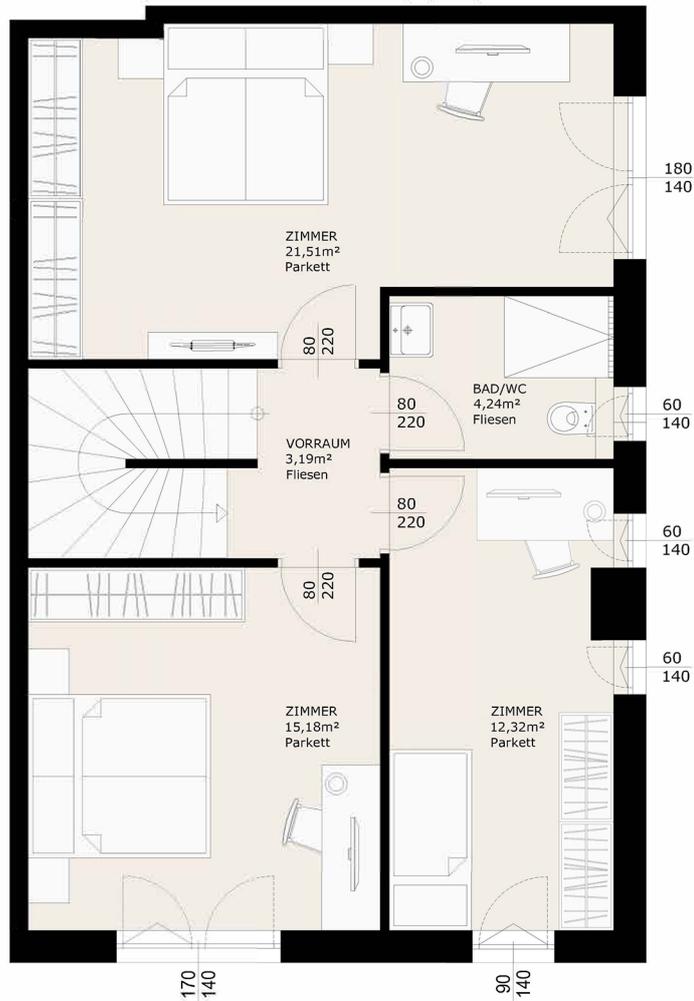
Energieausweis
Gültig bis:
HWB:
fgEE:

15.05.2032
B 35 kWh/m²a
A 0,71

HAUS 2 EG



HAUS 2 OG



LAGEPLAN

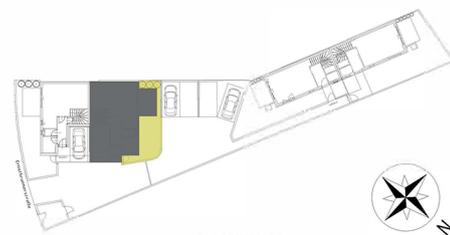
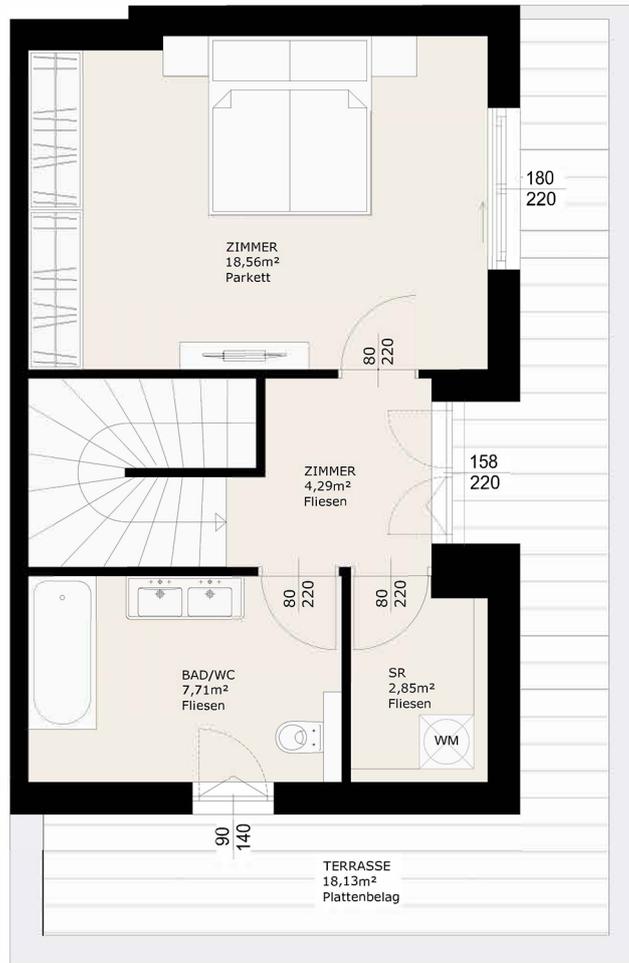


HAUS 2 - Obergeschoß

1. Zimmer	21,51 m ²
2. Vorraum	3,19 m ²
3. Bad/WC	4,24 m ²
4. Zimmer	12,32 m ²
5. Zimmer	15,18 m ²
Wohnfläche	56,44 m²

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Vertrag. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

HAUS 2 DG



LAGEPLAN



HAUS 2 - Dachgeschoss

1. Zimmer	18,56 m ²
2. Vorraum	4,29 m ²
3. Bad/WC	7,71 m ²
4. SR	2,85 m ²

Wohnfläche 33,41 m²

5. Terrasse	18,13 m ²
-------------	----------------------

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Vertrag. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Leistungsumfang nicht enthalten.