

**Erstklassiges Neubauprojekt in Zentrumsnähe | nur noch 1
Einheit verfügbar!!**



Objektnummer: 7398/114427

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,53 m ²
Nutzfläche:	93,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.260,00 €
Kaltmiete (netto)	974,45 €
Kaltmiete	1.145,45 €
Miete / m ²	10,42 €
Betriebskosten:	171,00 €
USt.:	114,55 €
Provisionsangabe:	

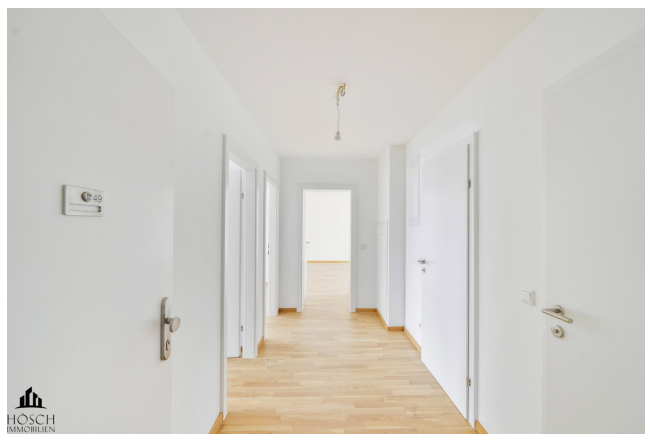
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







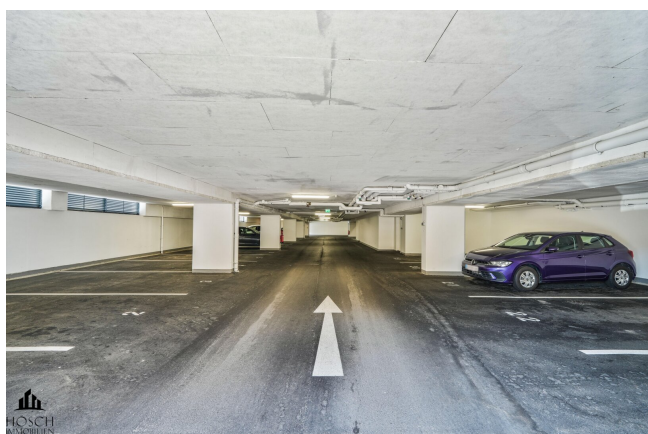














FAWE IMMO
WOHNEN ERLEBEN

ERS17 / Stockerau

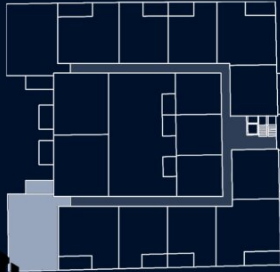
Wohnung Top. 27

2. OBERGESCHOSS

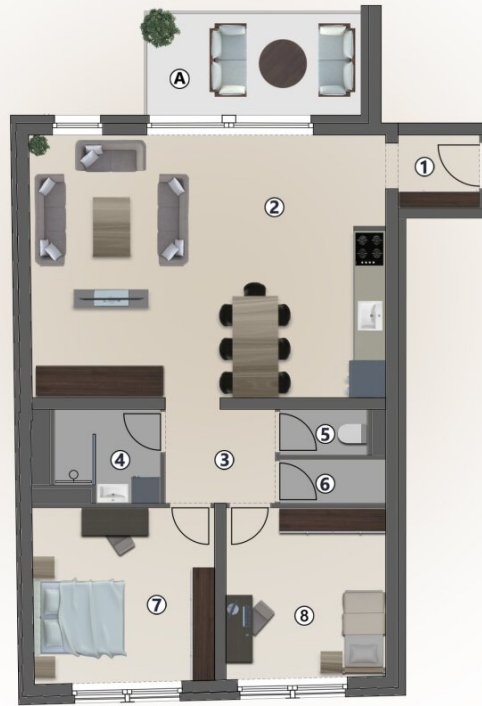
3 ZIMMER

WOHNFLÄCHE GESAMT 88.53m²

❶	Vorraum	2.85m ²
❷	Wohnküche	44.30m ²
❸	Gang	4.92m ²
❹	Bad	4.38m ²
❺	WC	1.91m ²
❻	AR	2.19m ²
❼	Schlafzimmer 1	15.05m ²
❽	Schlafzimmer 2	12.93m ²
Wohnfläche Gesamt		88.53m ²
Ⓐ	Balkon	9.90m ²



1 2 3 4 5 6m



Objektbeschreibung

Am Rande der historischen Altstadt, in einer ruhigen Einbahnstraße, befindet sich dieses wunderschöne, kürzlich erst erbaute Gebäude mit (nur noch 8 verfügbaren!!) 2-3-Zimmerwohnungen.

Das Projekt beeindruckt vor allem durch seine **durchdachte architektonische Planung** und die **qualitativ hochwertige Ausstattung**.

Die hohen Ansprüche und die **Liebe zum Detail** der Entwickler spiegeln sich im gesamten, aus 3 Baukörpern bestehenden, Projekt wider.

Alle Wohneinheiten verfügen über **geniale Grundrisse** und laden auch aufgrund der **idealen Besonnung** zum Wohlfühlen ein.

Weitere Highlights:

- Erhöhte Maßnahmen in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz
- Ideale Besonnung aller Wohnungen
- 3-fach-verglaste Kunststoffalufenster
- Fußbodenheizung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Großzügige Außenflächen bei jeder Einheit
- Innenhof mit Grünanlagen
- Nachhaltige und wertbeständige Ziegelmassiv-Bauweise
- Moderner Niedrigenergiestandard dank der Fernwärme-Heizung und integrierter Heißwasseraufbereitung

- Garagenstellplätze können erworben werden

Ein Fahrrad-, Kinderwagenabstellraum und ein eigenes Kellerabteil bieten zusätzlich Stauraum.

Die L A G E :

Die Schul-, Einkaufs- und Industriestadt Stockerau - das „**Tor zum Weinviertel**“ - ist die größte Stadt des Weinviertels, im Süden flankiert von den **idyllischen Donau-Auen** und im Norden von einer sanfthügeligen Ackerlandschaft.

Wald, Wiesen und Gewässer - eine vielfältige Auenlandschaft:

Das **Naturschutzgebiet** in der Stockerauer Au bietet nicht nur Sehenswertes und **Erholung auf Rundwanderwegen**; mit Booten die **unberührten Gewässer** zu befahren, ist etwas ganz Besonderes!

Auch im Bereich **Kultur** gibt es Anspruchsvolles zu genießen. So finden seit 1964 im Sommer jeden Jahres auf dem romantischen Platz vor der barocken Stadtpfarrkirche die Stockerauer Festspiele statt.

Die **I N F R A S T R U K T U R** ist hervorragend:

Der Bahnhof & mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar. In lediglich ca. 25 min gelangt man die prunkvolle Wiener Innenstadt.

Sämtliche Nahversorger, Restaurants, Ärzte und Kindergärten & Schulen sind ebenso in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

DIE GEGENSTÄNDLICHE W O H N U N G:

- Vorraum: 2,85 m²
- WC: 1,91 m²
- Bad: 4,38 m²
- Wohnküche: 44,30 m²
- Gang: 4,92 m²
- Kinderzimmer: 12,93 m²
- Elternzimmer: 15,05 m²
- Abstellraum: 2,19 m²
- Balkon: 9,90 m²
- Kellerabteil: 1,40 m²

Wohnnutzfläche: 88,53 m²

Bezug: ab sofort

Befristung: 5 Jahre

Kaution: 4 BMM

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Cheyenne Dalsasso gerne unter der Rufnummer +43 676 46

777 39 zur Verfügung.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap