

**Exklusive Ausstattung | Klimaanlage | voll ausgestattete Küche | ideale Grundrisse | Parkplätze | tolle Infrastruktur |**



**Objektnummer: 15689**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Wohnfläche:</b>	84,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.359,48 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.359,48 €
<b>Kaltmiete</b>	1.359,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



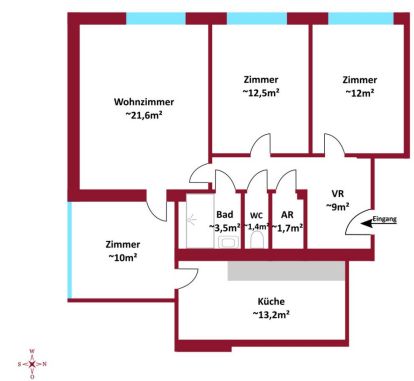
### Maja Arsic

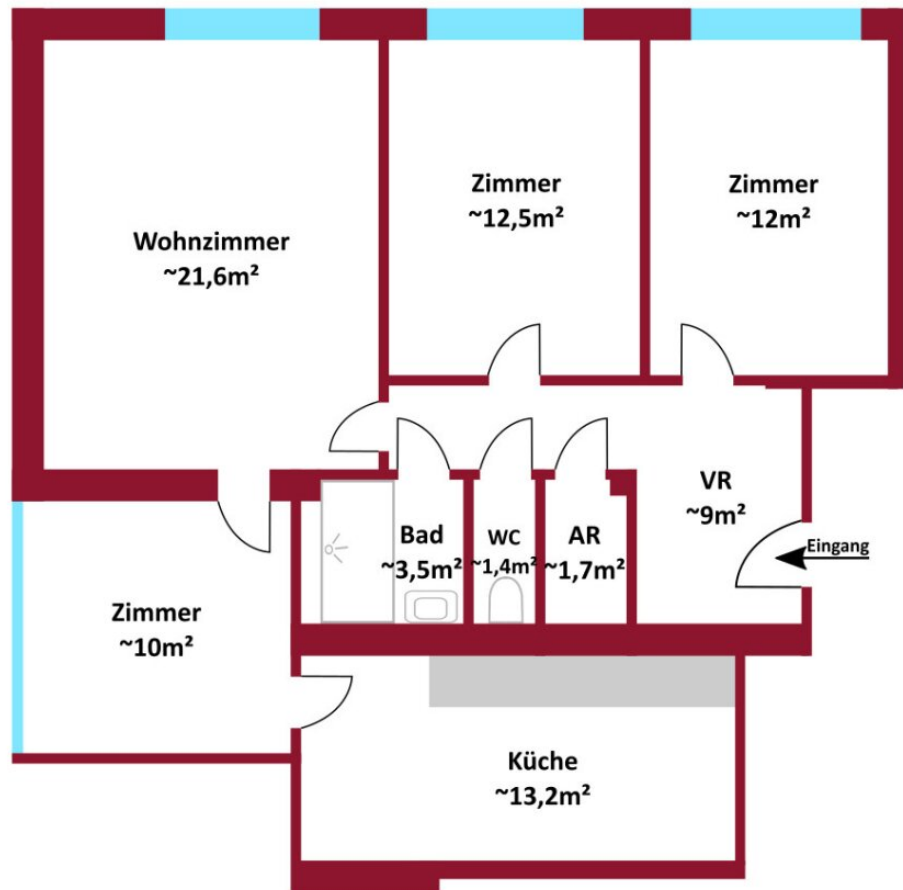
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# Objektbeschreibung

## Top moderne Erstbezüge nach frisch fertiggestellter Sanierung!\*

Neben einer **äußerst ansprechenden Ausstattung** und **sehr vorteilhaften Grundrissen**, zeichnen sich die Wohnungen u.a. durch die **tolle Infrastruktur** und **Nähe zum Stadtzentrum** aus.

Insgesamt stehen **6 Einheiten mit Größen von ~55m<sup>2</sup> bis ~128m<sup>2</sup> und 2 bis 4 Zimmern** zur Vermietung.

### Die Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug nach Sanierung\*
- Klimaanlage in allen Wohnräumen
- Echtholzparkettböden
- voll ausgestattete Küchen
- modern verflieste Sanitärräume
- mehrfachverglaste Fenster
- hohe Decken
- Videogegensprechanlage
- Nutzung als Büro ebenfalls möglich
- Hausmeisterin im Haus

- Kellerabteile
- Parkplätze zum Anmieten

Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Bei Bedarf kann ein **zusätzliches Lager** ebenfalls angemietet werden!

Das Haus verfügt über keinen Aufzug.

#### **Die verfügbaren Einheiten\*:**

- **Top 1:** 1. Obergeschoss; derzeit 2 Zimmer; ca. 101,94 m²; VERMIETET
- **Top 3:** 2. Obergeschoss; 3 Zimmer; ca. 71,74 m²; VERMIETET
- **Top 4:** 2. Obergeschoss; 2 Zimmer; ca. 55,65 m²; VERMIETET
- **Top 5:** Dachgeschoss; 2 Zimmer; ca. 55,65 m²; Miete: 841,-- Euro
- **Top 6:** Dachgeschoss; 4 Zimmer; ca. 84,90 m²; Miete: 1.359,48 Euro
- **Top 7:** Dachgeschoss; 5 Zimmer; ca. 127,85 m², VERMIETET

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Mietdauer:** 5 Jahre

\*Bei der Top 5 und der Top 6 handelt es sich um einen Zweitbezug.

**Die Lage:**

## **Beliebte Lage mit toller Infrastruktur!**

Genießen Sie die Vorzüge einer **tollen Infrastruktur - alles griffbereit zu haben**. Einmal die **Straße überquert** befindet sich ein **Billa Plus**, um die Ecke **Einzelhandelsgeschäfte** sowie **Drogerien**.

Auch **Ärzte und Apotheken** sind zu Fuß erreichbar. Im Nu ist auch das **Stadtzentrum** erreicht, welches ein **vielfältiges Gastronomieangebot** bietet, aber auch die **Autobahnauffahrt der A22 Stockerau Ost**. Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung erreichen Sie **Wien innerhalb von ~15 Autominuten**.

**Billa Plus** ca. 350m

**Lidl** ca. 450m

**Hofer** ca. 450m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Top 6**

Auf einer **Gesamtfläche von fast 85 m²** erwartet Sie folgende **Raumaufteilung**:

- einladend geräumiges Vorzimmer
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 weiteres Zimmer, welches sich ideal als Büro oder Esszimmer eignet
- neue und voll ausgestattete Küche

- modern verfliesenes Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss.

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <2.000m

Universität <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap