

## **2 Zimmer mit Aussenfläche und Grünblick - in der Stadtmitte**



**Objektnummer: 11003**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	63,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	750,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



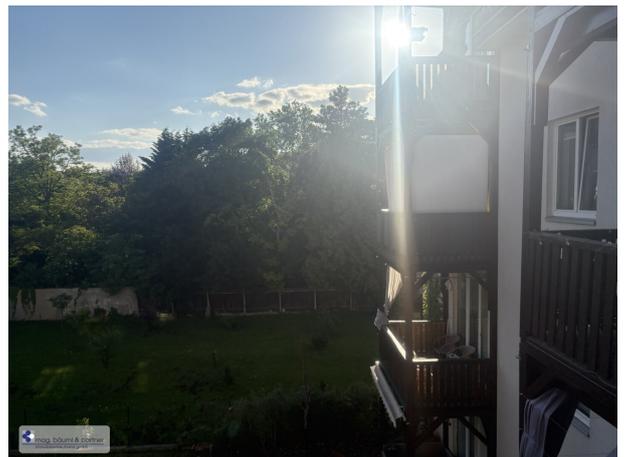
**Brigitte Müller**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Münichreiterstraße 46, Tür 5  
1130 Wien





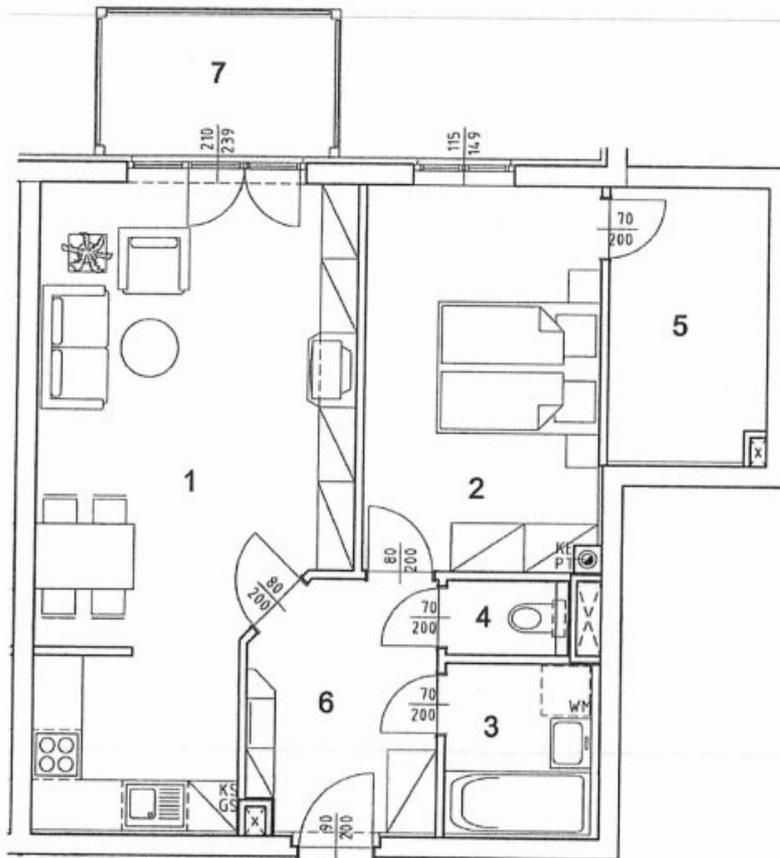






 mag. böumi & partner  
immobilienhandlung gmbh

## Der Grundriss



1 Wohnküche	26,41 m <sup>2</sup>
2 Zimmer	13,50 m <sup>2</sup>
3 Bad	3,69 m <sup>2</sup>
4 WC	1,35 m <sup>2</sup>
5 AR	6,45 m <sup>2</sup>
6 Vorraum	6,71 m <sup>2</sup>
7 Balkon	5,40 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- 2.Liftstock
- 2 zentral zu begehende Zimmer
- Schlafzimmer mit geräumigen Schrankraum
- Abgetrennte überkomplette Küche (Geschirrspüler, Mikrowelle)
- Wohnfläche: 58,11 m<sup>2</sup>
- schöner geräumiger überdachter Balkon
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- WC getrennt
- Fernwärme
- Parkettböden
- moderne Fenster
- trockenes Kellerabteil
- Fahrradgarage

- **Gesamtmiete: Euro 750 ,00 ( inkl. BK des Hauses)**
- Die Kosten für Fernwärme (Heizung und Wasser sind nach Verbrauch )

### **Lage:**

Genau im Herzen von Stockerau (neben Einkaufszentrum Stockcity Plaza) - eine Wohnung der kurzen Wege - gleich beim Bahnhof, gleich bei den Einkaufsmöglichkeiten, gleich in der Au und Natur, gleich beim vielfältigem gastronomischen Angebot.

### **Beschreibung:**

Diese moderne Wohnhausanlage mit drei Stiegen befindet sich im Zentrum von Stockerau.

Mit dem Lift fährt man in den 2.Stock. Die Wohnung ist zentral angelegt und unterteilt sich in 2 Zimmer, einer abgetrennten Küche mit allen Geräten und einem Ausgang auf den Balkon., Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss und separates WC. Die moderne Küche ist mit allen Geräten und einem guten Dunstabzug ausgestattet.Im 2 Zimmer mit Ausblick ins Güne - und einem geräumigen SCHRANKRAUM - findet alles Platz.

Der Balkon ist angenehm groß um Mittagsessen zu können und überdacht. So kann man die Möbel draussenstehen lassen. Die Böden sind Parkett, die Heizung wird abgelesen und ist Fernwärme. Es gibt ein trockenes Kellerabteil und eine Fahrradgarage. Durch die Nähe zum Bahnhof und die Lage im Herzen von Stockerau ist es die ideale Wohnung für junge Menschen und Senioren.

Für die Erstellung des Mietvertrages wird eine Pauschale verrechnet

### **Gesamtmiete: Euro 750 ,00 ( inkl. BK des Hauses)**

**(Fernwärme, Warmwasser , Wasser und Strom nach Verbrauch )**

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

Klinik <8.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap