

attraktive 4 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Blick ins Grüne



Objektnummer: 960/73250
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,69 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 11,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.299,67 €
Kaltmiete (netto)	1.028,00 €
Kaltmiete	1.274,43 €
Betriebskosten:	227,69 €
USt.:	25,24 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

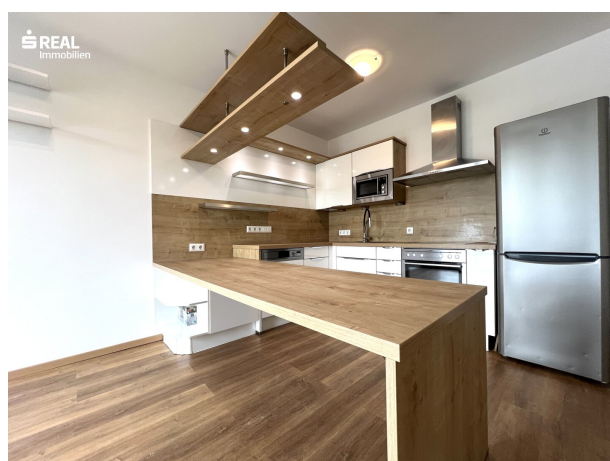
Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

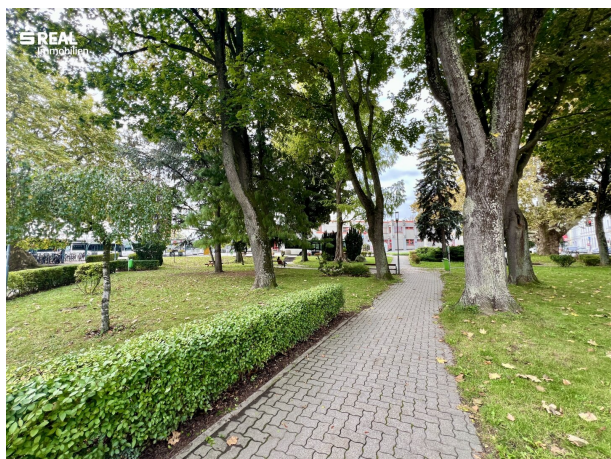
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)

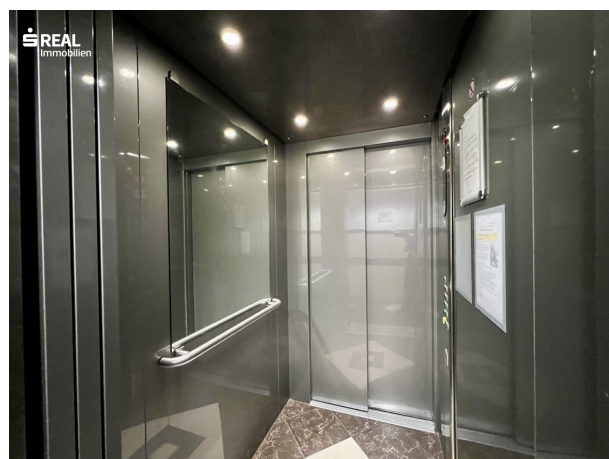
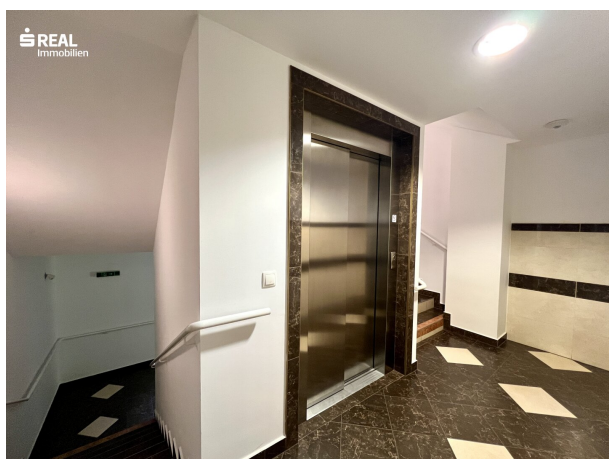


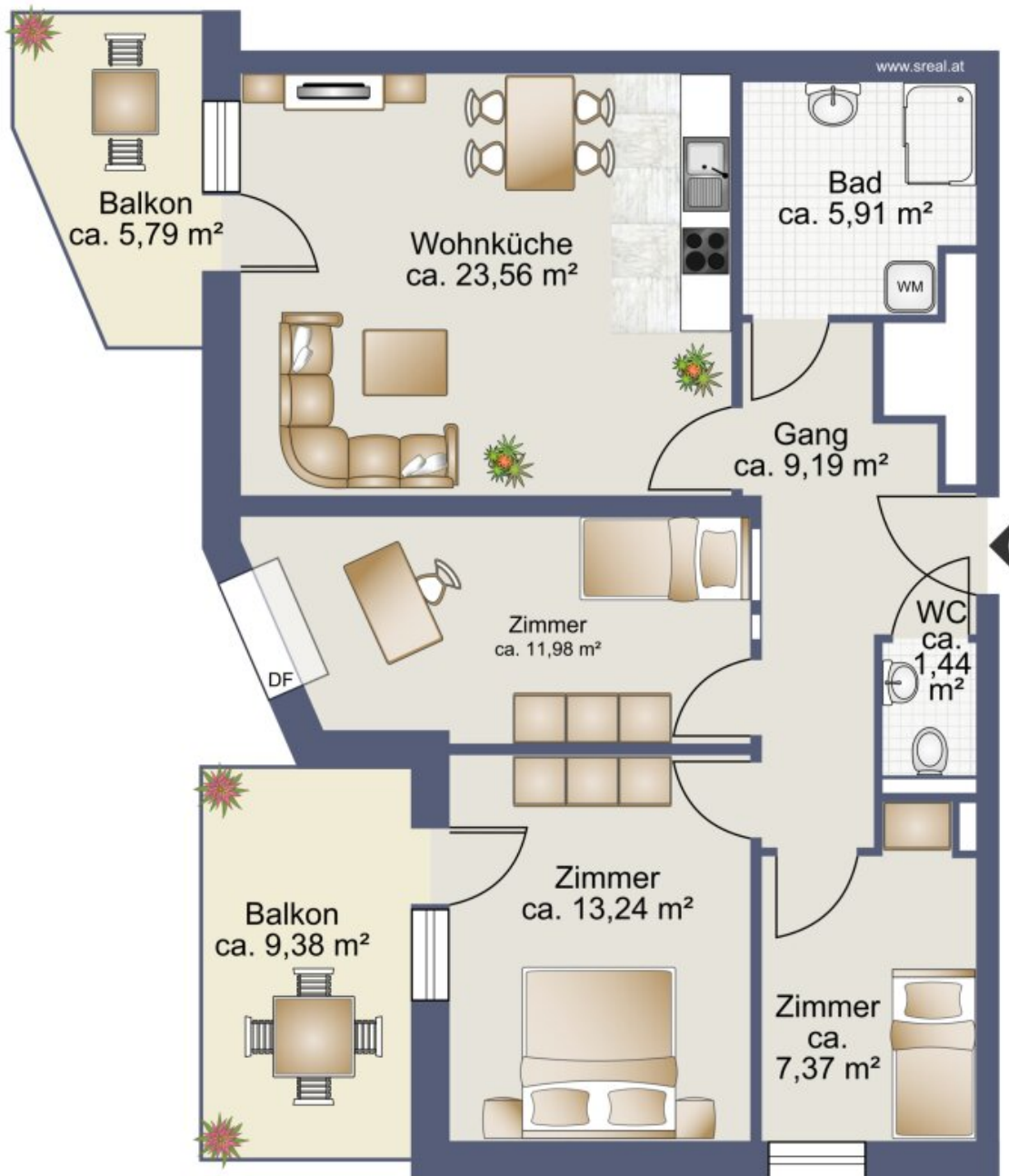












Skizze



Objektbeschreibung

Zentrale Lage – direkt beim Bahnhof Stockerau und nahe der Marktgasse

Diese charmante **4 Zimmer-Wohnung** im Herzen von Stockerau bietet auf ca. **72,69 m² Wohnfläche** ein angenehmes und zugleich modernes Wohnambiente. Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar** und eignet sich ideal für Paare, Familien oder eine 2er-WG.

Zwei **Balkone mit Blick ins Grüne** laden zum Entspannen im Freien ein und bieten einen **herrlichen Ausblick** auf die ruhige Umgebung – und das mitten in der Stadt. Die hervorragende **Lage nahe der Marktgasse** garantiert eine perfekte Infrastruktur mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeitangeboten, der **Bahnhof Stockerau liegt direkt gegenüber**.

Highlights der Wohnung

- geräumiger Vorraum
- helles Wohnzimmer inkl. hochwertiger **Einbauküche** mit sämtlichen **Geräten** und direktem **Ausgang** auf den **Balkon**
- modernes **Badezimmer** mit Regenwalddusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- zwei **Schlafzimmer** in angenehmer Größe – eines davon mit direktem **Ausgang** auf den zweiten **Balkon**
- zusätzliches **Kabinett**, ideal nutzbar als **Büro** oder **Ankleidezimmer**
- beheizt mittels effizienter **Zentralheizung über Fernwärme**
- **Wohnraumlüftung** für optimales Raumklima



- großzügiges **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum

Optional stehen Ihnen bis zu zwei **Garagenstellplätze** direkt im Haus zur **Anmietung** (je 95,- € pro Monat) zur Verfügung.

Es wird ein **befristeter Mietvertrag über drei Jahre** abgeschlossen, eine **Verlängerung ist bei beidseitigem Einvernehmen** selbstverständlich möglich.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3131678?accessKey=68f6>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Umgebung und Freizeitmöglichkeiten

- vielfältige **Gastronomie, Cafés** und **Nahversorger** direkt in Stockerau (z. B. Spar, Bipa, Bäckereien u. v. m.)
- **Schulen** und **Kinderbetreuungseinrichtungen** im Ort
- Naherholungsgebiet **Stockerauer Au** mit Wander- und Radwegen

Verkehrsanbindung

- **Bahnhof Stockerau direkt gegenüber** – schnelle Anbindung nach Wien
- ca. **20 Min. nach Wien** (A22 oder S-Bahn S3)
- ca. **10–30 Min. nach Korneuburg oder Tulln**

Mietkonditionen

- **Nebenkosten bei Anmietung:** 3 Bruttomonatsmieten Kaution

- **Monatliche Kosten (gesamt € 1.299,67):**

- Hauptmietzins: € 1.028,-
- Betriebskosten: € 227,69 zzgl. 10% USt.
- Liftkosten: € 12,86 zzgl. 10% USt.
- Verwaltungshonorar: € 5,88 zzgl. 20% USt.
- Umsatzsteuer: € 25,24

(Strom-, Heiz- und Wasserkosten werden nach Verbrauch separat verrechnet.)

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Wohnung und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.