

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



Objektnummer: 960/73250

Eine Immobilie von s REAL

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)

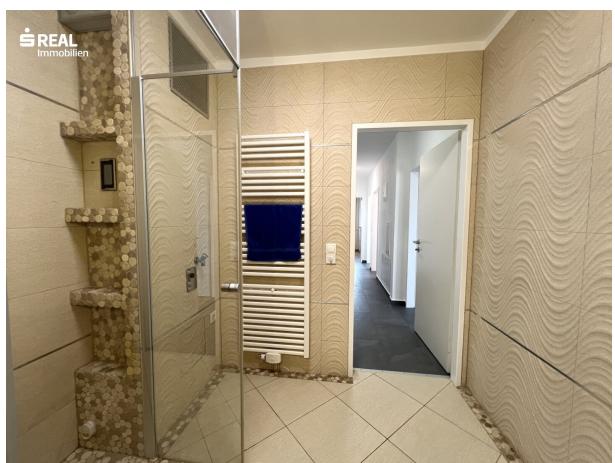


Mitglied des  
immobilienring.at

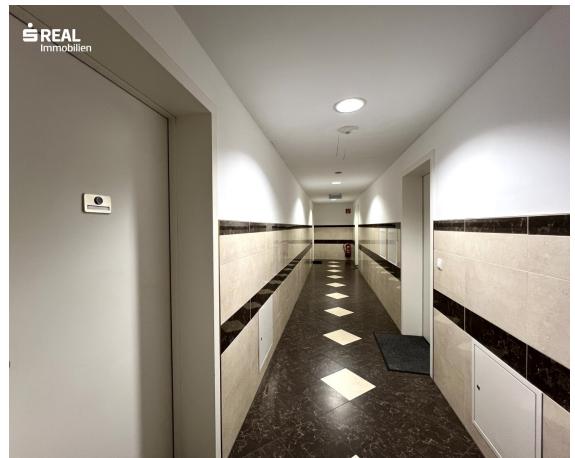
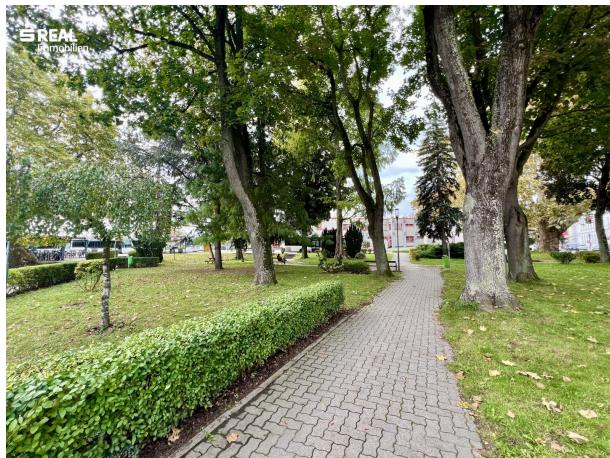
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







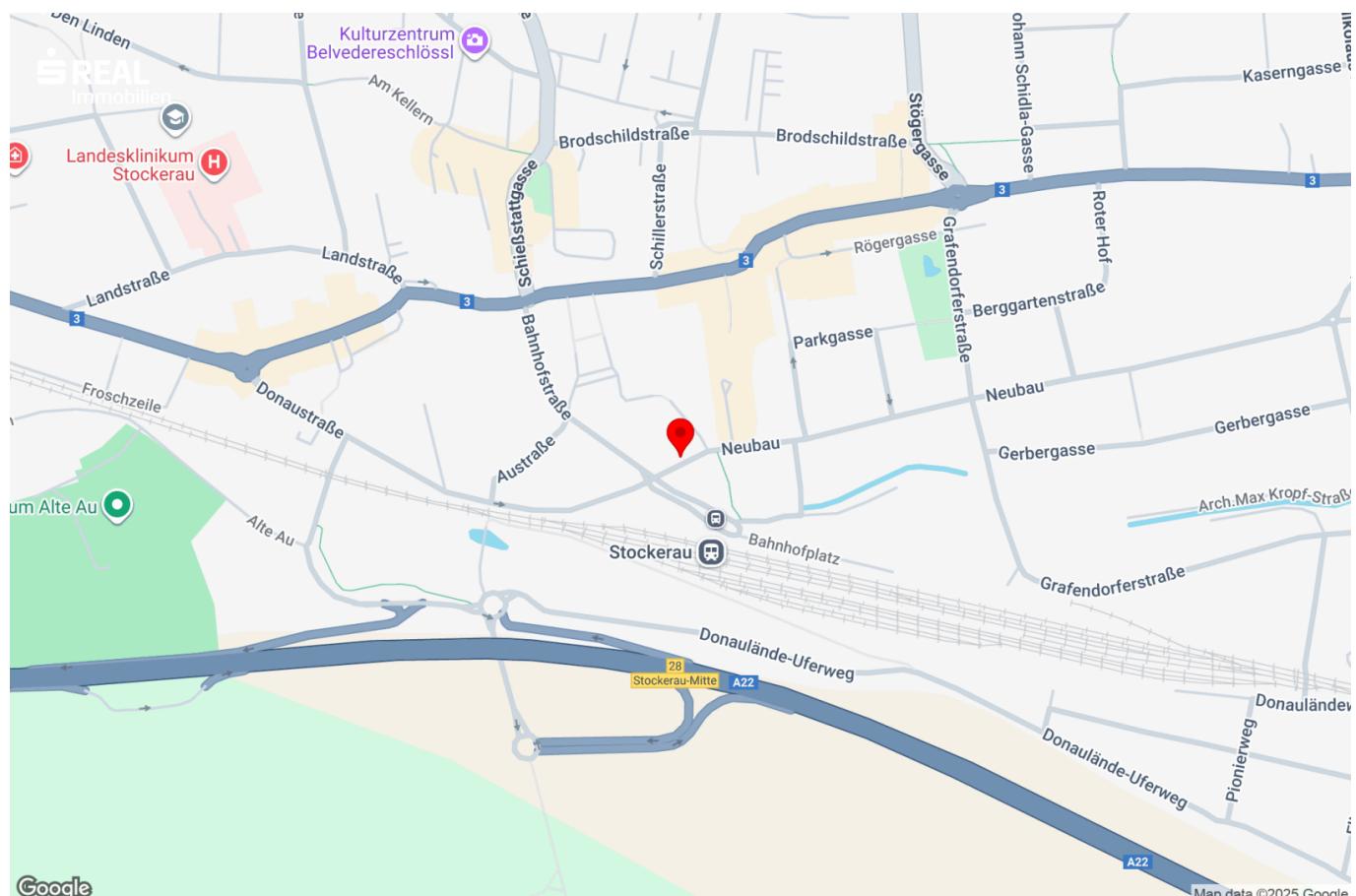








Skizze



## 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 m<sup>2</sup>** **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](http://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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- **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](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN