

## Erstbezug nach Renovierung



**Objektnummer: 11098**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	851,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	636,36 €
<b>Kaltmiete</b>	773,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,36 €
<b>USt.:</b>	77,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Brigitte Müller**

Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Münichreiterstraße 46, Tür 5

1130 Wien

T +43 1 877 867 010

H +43 676 458 00 84

F +43 1 877 867 050

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



mag. bäuml & partner  
immobilientreuhand gmbh



mag. bäuml & partner  
immobilientreuhand gmbh



mag. bäuml & partner  
immobilientreuhand gmbh

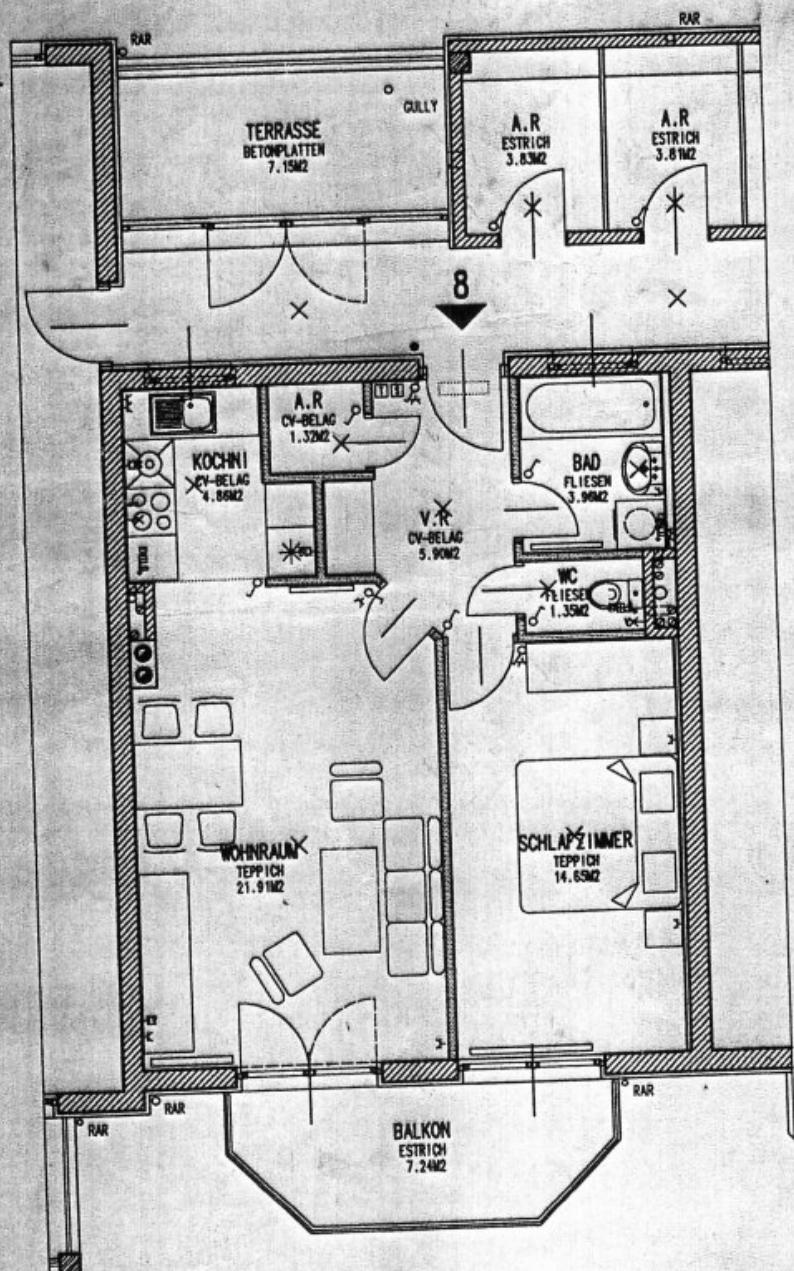




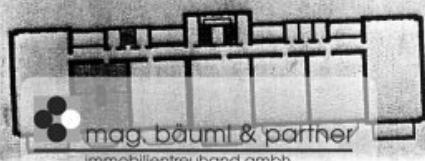


# WOHNEN „AM BERGGARTEN“ - TOP 8

Gesamtfläche 65,00 m<sup>2</sup>



Änderungen und Irrtum vorbehalten.



0 1 2 3m

# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- im 1. Liftstock wirklich barriefrei
- mit Vorzimmer
- zentral zu begehendes Badezimmer mit Doppelwaschbecken , Dusche und Fenster
- getrenntes WC
- Schlafzimmer ( 14,70 m<sup>2</sup>) mit Blick ins Grüne und auf den Balkon
- Wohnzimmer mit Ausgang auf den überdachten Balkon
- BALKON der geräumig und ÜBERDACHT ist.
- Tischlerküche abgetrennt - modern mit allen Geräten und Fenster
- Abstellraum in der Wohnung
- Vor der Wohnung gegenüber ein 4 m<sup>2</sup> grosser trockener Abstellraum
- Böden - Parkett
- Fliesen in den Sanitärräumen
- Heizung und Warmwasser erfolgt über Hauszentralheizung - mittels Akkonto
- Parkplatz kann um Euro 75,00 angemietet werden
- **Miete : Euro 851,10 ( inkl. BK , Lift,)**
- **Für die Heizung und das Warmwasser sind 68,85 pro Monat als AKKONTO zu bezahlen**

Lage:

Bei der ÖMV Tankstelle , nahe zum Bahnhof , und zum Sparkassaplatz

## **Beschreibung:**

Diese Wohnung ist soeben frisch ausgemalt, die Böden aufgefrischt und alles wieder angenehm gemacht worden. Der Balkon ist mit ca. 8. m<sup>2</sup> gross und bequem, er ist überdacht somit Windgeschützt und lange zu benutzen. Keine Wäsche mehr in der Wohnung trocknen und noch immer genug Platz um draussen zu sitzen.

Mit dem Lift kommt man in ein freundliches offenes Stiegenhaus . Ein zentrales Vorzimmer mit Garderobe ist das Willkommen dieser hübschen Wohnung. Das Badezimmer mit Dusche , Doppelwaschbecken und Teilmöblierung mit Fenster ist linker Hand . Das Wohnzimmer mit Ausgang auf den überdachten Balkon ist geräumig und mit Parkett. ,abgetrennt ist die Tischlerküche mit Fenster und allen Geräten .Das Schlafzimmer ist mit einem eleganten Kasten ,einem Fenster auf den Balkon und eine absolute Ruheoase. Der Waschmaschinenanschluss ist in einem kleinen Seitenraum. Gegenüber der Wohnung ist ein ca. 4m<sup>2</sup> grosser trockener Lager und Abstellraum.

Die Heizung und das Warmwasser erfolgt über eine Hauszentralheizung, die mit einem Akkonto in der Miete bereits enthalten ist.

**Miete : Euro 851,10 ( inkl. BK , Lift )**

**Warmwasser /Heizungsakkonto: Euro 68,85**

**Einmalige Kosten : 180,00 Euro für den Mietvertrag und 125 Euro für die Ummeldungs und Übergabe pauschale.**

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap