

## **TAUSCHE großzügige Dachgeschosswohnung in Stockerau GEGEN Wohnung in Wien**



**Objektnummer: 144156**

**Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	197,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,92
<b>Gesamtmiete</b>	2.453,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.080,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	580,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	223,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Moisi, MA, MBA**



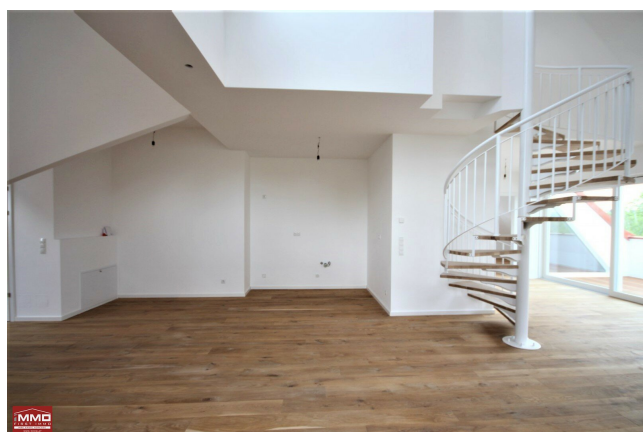




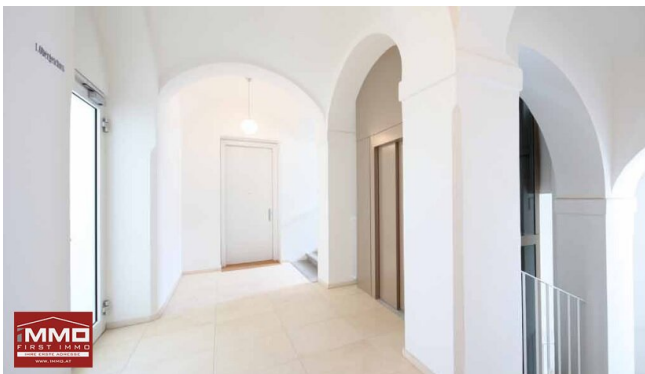


















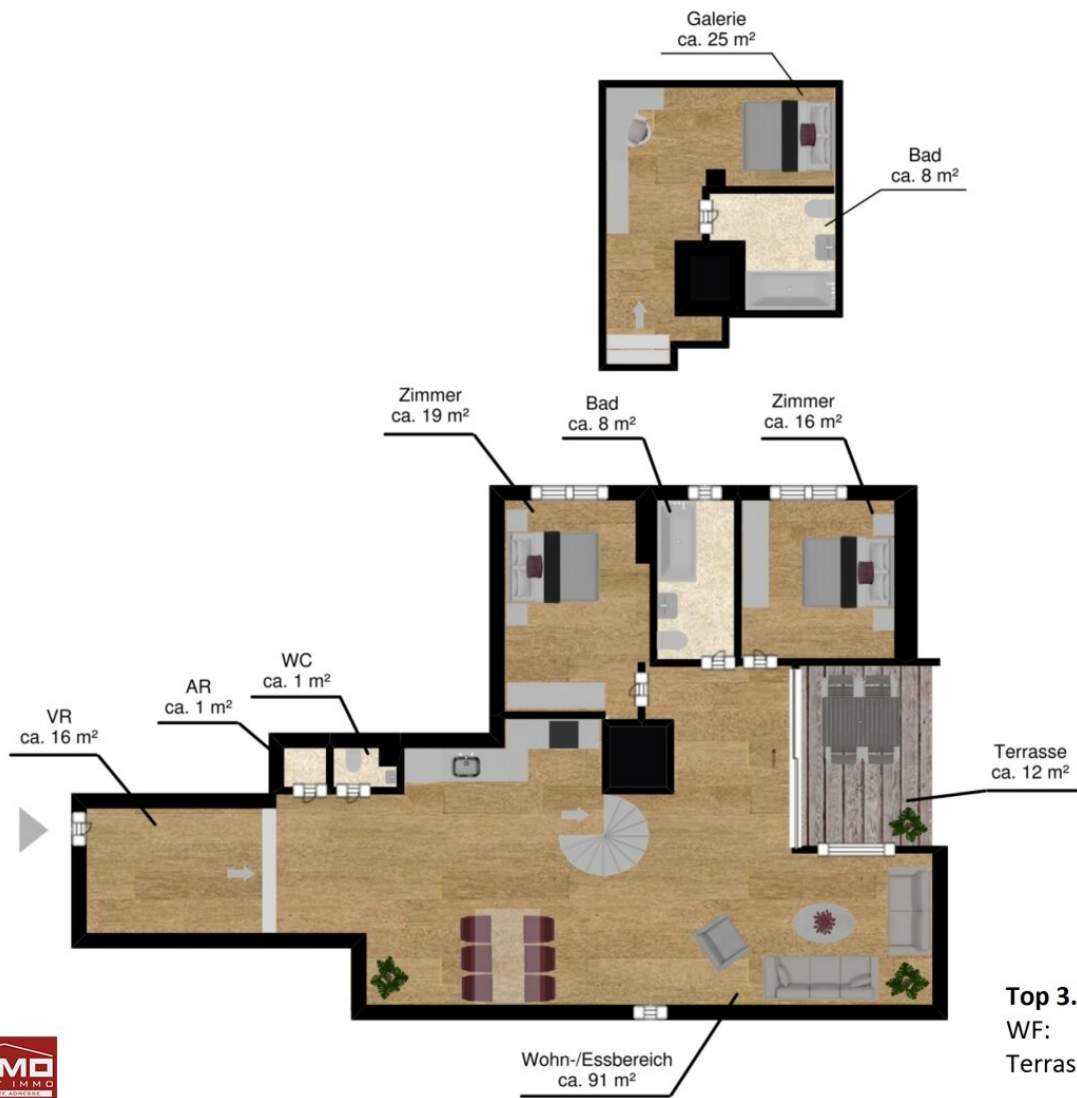






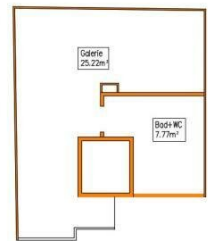




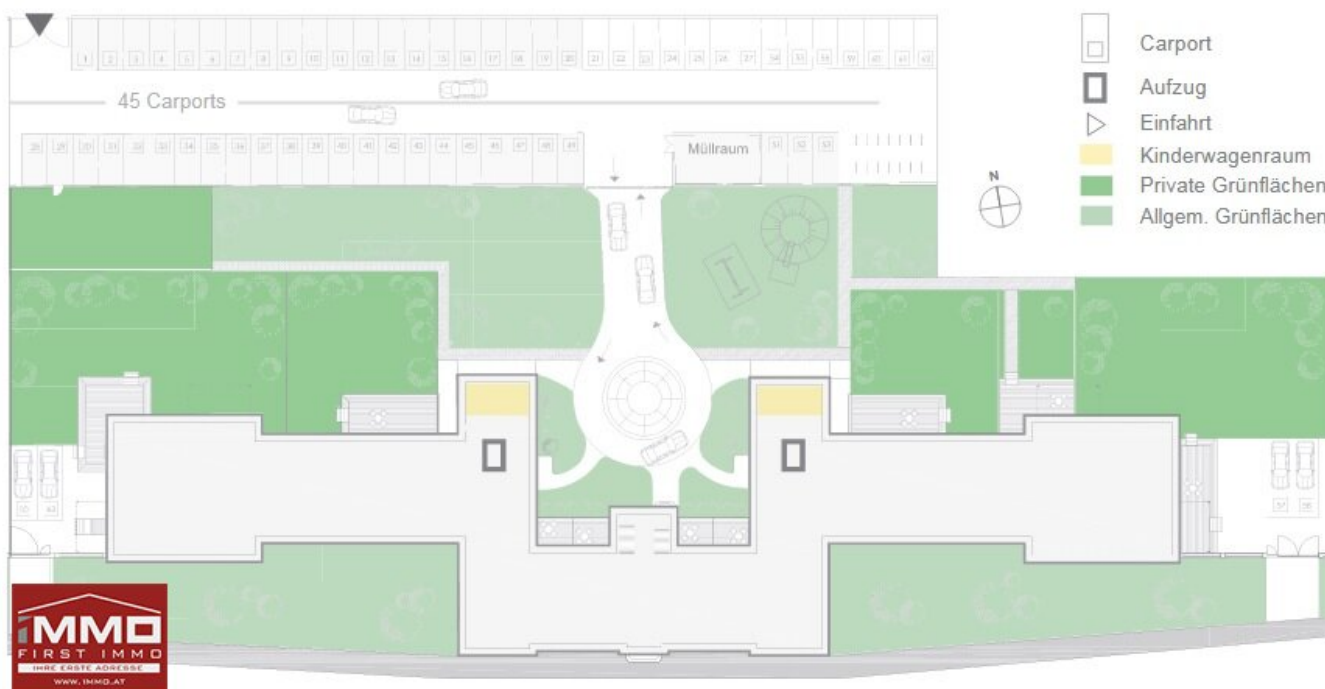


### Top 3.20

WF: ca. 185 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 12 m<sup>2</sup>







## Objektbeschreibung

Möchten Sie vom Trubel der Großstadt entfliehen, aber trotzdem nur einen Katzensprung davon entfernt bleiben?

Oder möchten Sie sich einfach vergrößern?

Dann ist diese tolle **Dachgeschoßwohnung mit teilweise 4,5m hohen Räumen und 185qm** in einer schönen Allee in Stockerau genau das Richtige für Sie.

Sie benötigen vom Wiener Zentrum gerade einmal 25 Minuten hierher, von der Nordbrücke etwa 15 Minuten.

Die Schnellbahn bringt Sie ebenfalls im Nu in die Stadt,

Zu Fuß können Sie durch die benachbarten Wälder und über die Felder spazieren, oder Sie entspannen in der Au auf den zahlreichen Wander- und Radwegen.

Egal ob sportbegeistert, Hundebesitzer oder Familie, hier finden Sie unendliche Möglichkeiten, um zur Ruhe zu kommen oder einfach einen schönen Tag mit Ihren Liebsten zu verbringen.

Die Wohnung bietet ein großes Vorzimmer, eine riesige Wohnküche mit nagelneuer Markenküche (Side by Side Kühlschrank, Weinkühlschrank, moderneste Induktions-Backofen-Kombi, usw.), mehrere Schlafzimmer, Badezimmer, WCs. Möglichkeit eines offenen Kamins. Terrasse mit Blick über Stockerau. Sie ist extrem sonnendurchflutet durch teilweise zwei Fensterreihen.

Die aktuelle Miete würde etwa bei 2.500,- Euro inkl. Betriebskosten liegen.

Schweren Herzens würde ich diese Wohnung für bestimmte Dauer (3-5 Jahre) aus beruflichen Gründen gegen eine Wohnung in Wien tauschen. Gerne 80-120qm, zumindest teilmöbliert und mit Freifläche und Parkplatz in den Innenbezirken oder 14-19.

Sollten Sie eine passende Wohnung besitzen und würden aus oben genannten Gründen gerne tauschen, melden Sie sich gerne bei mir.

**Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mario Moisi, MA, MBA jederzeit gerne unter +43 676 844 752 200 oder unter office@1mmo.at zur Verfügung!**

**Gerne sende ich Ihnen auf Wunsch auch weitere relevante Unterlagen wie eine genaue Betriebskostenvorschreibung, Betriebskostenabrechnung, Nutzwertgutachten, Wohnungseigentumsvertrag, Grundbuchauszug, etc. zu.**

**Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstütze ich Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .**

**Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einem Blick:** [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.1mmo.at](http://www.1mmo.at)

Folgen Sie uns auf Social Media:

**Facebook:** [www.facebook.com/1mmo.at](http://www.facebook.com/1mmo.at)

**Instagram:** [www.instagram.com/firstimmo](http://www.instagram.com/firstimmo)

**Youtube:** [www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA](http://www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA)

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <1.000m



**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap