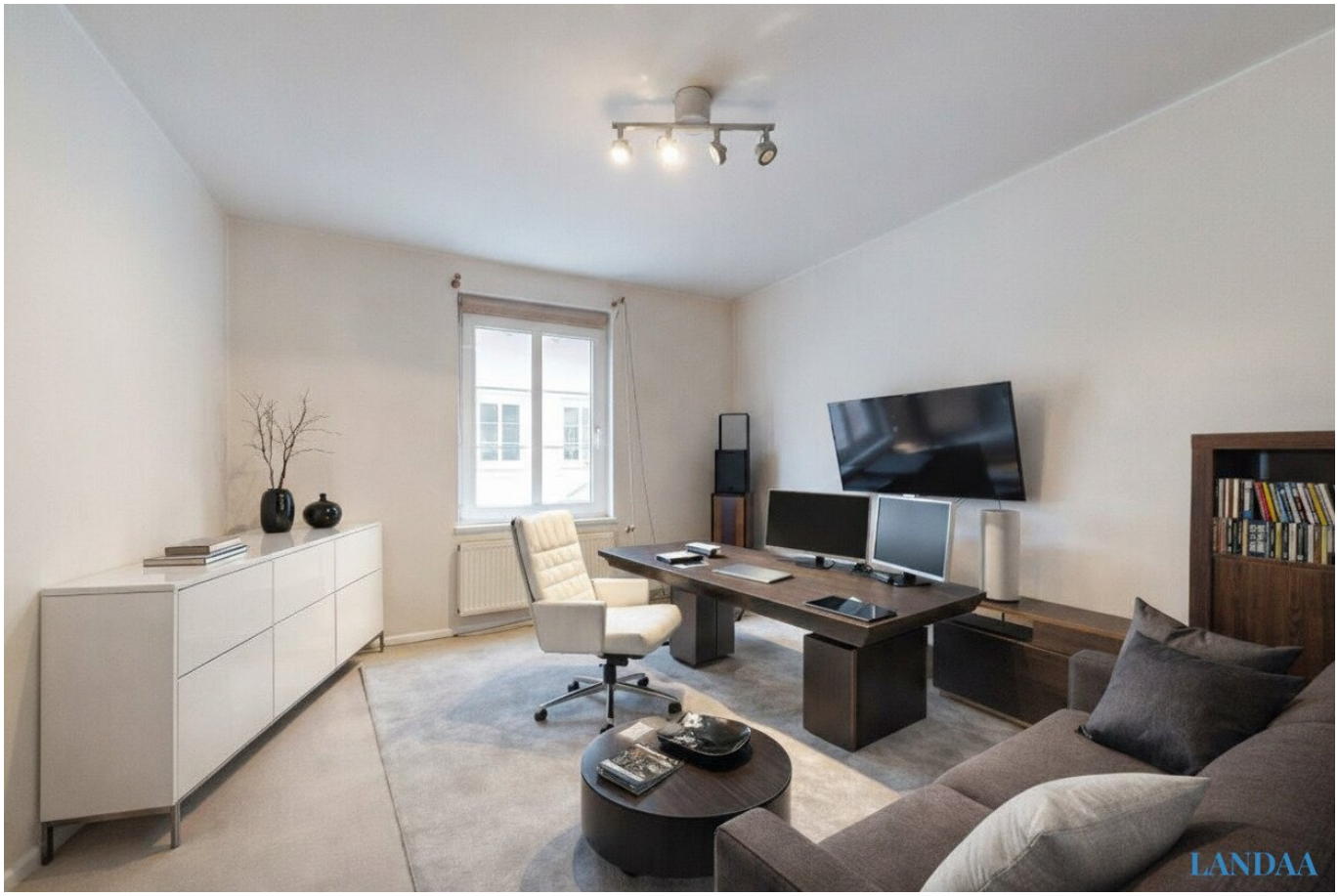
Wohnen im Zentrum – 94 m² Wohnung mit Homeoffice-Potenzial



Objektnummer: 5188

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Bürofläche:	94,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Keller:	113,75 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,05 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.226,40 €
Kaltmiete (netto)	944,00 €
Kaltmiete	1.114,91 €
Betriebskosten:	170,91 €
USt.:	111,49 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Elza Hallett

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 1 890 9041 005


LANDAA


LANDAA


LANDAA

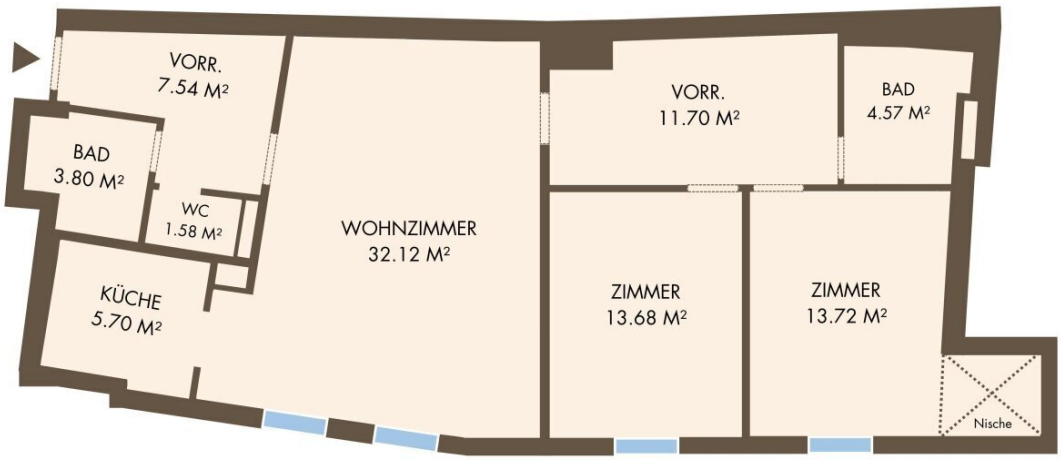

LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


VORR.
7.54 M²
BAD
3.80 M²
WC
1.58 M²
KÜCHE
5.70 M²
WOHNZIMMER
32.12 M²
VORR.
11.70 M²
BAD
4.57 M²
ZIMMER
13.68 M²
ZIMMER
13.72 M²
Nische

LANDAA

Objektbeschreibung

Büro / Wohnung im 1. Obergeschoss – flexibel nutzbar in zentraler Lage Stockerau

In zentraler Lage der Stockerauer Hauptstraße befindet sich diese ca. **94,41 m² große Einheit im 1. Obergeschoss**, die sowohl als Büro als auch als Wohnung genutzt werden kann.

Die Räumlichkeiten überzeugen durch eine klassische, gut nutzbare Raumaufteilung mit angenehm hellen Zimmern. Durch die Lage im Obergeschoss entsteht eine ruhigere Atmosphäre als im Erdgeschoss – ideal für konzentriertes Arbeiten, Praxisbetrieb oder Wohnen.

Die Einheit eignet sich besonders für Personen oder Unternehmen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten oder einen repräsentativen, gut erreichbaren Standort außerhalb von Wien suchen.

Nutzungsmöglichkeiten

- Büro / Kanzlei / Agentur
- Praxis / Studio
- Dienstleistungsbetrieb
- Wohnung

Eckdaten

- ca. **94,41 m² Nutzfläche**

    2. Obergeschoss

- flexible Nutzung (Büro oder Wohnen)
- zentrale Lage
- gute öffentliche Anbindung
- wenige Minuten zum Bahnhof

- schnelle Verbindung nach Wien (A22)

Die Kombination aus Zentrumslage und ruhigerer Position im Obergeschoss macht diese Einheit besonders vielseitig nutzbar.

Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter 0699/10 81 54 53 zur Verfügung!

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

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 <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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap