

**BEFRISTET vermietete 3 Zimmer Wohnung inkl. \*PKW  
Stellplatz in Stockerau**



**Objektnummer: 5387/8445**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2000 Stockerau                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1996                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                            |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 73,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 73,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 73,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 91,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,68                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 234.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 182,14 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 18,21 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

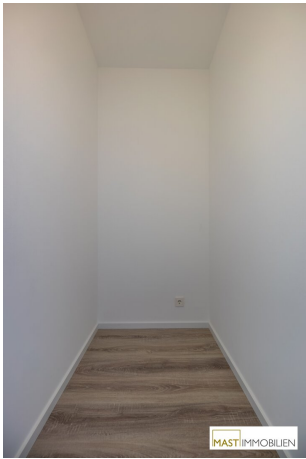
MAST Immo GmbH



















# Objektbeschreibung

**Ob für Singles, Pärchen, Familien und auch Anleger**

*Ihr neuer **Wohn(T)raum** direkt in Stockerau Dr. Emmerich Czermak Straße direkt in Stockerau*

**Highlights der Liegenschaft/Wohnung:**

- **Komplett saniert / ERSTBEZUG**
- **KS Fenster mit Rollläden**
- **Neuer Boden in der gesamten Wohnung**
- **Fliesen im Bad 60x120 "Designer Fliesen"**
- **Personenlift (bis in Keller)**
- **Geringe Betriebskosten**
- **Kamin im Wohnzimmer "südlich ausgerichtet"**

**Raumaufteilung:**

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Das Elternschlafzimmer bietet eine Fläche von ca. 11,30 m<sup>2</sup> + einen Schrank- bzw. Abstellraum mit ca. 2 m<sup>2</sup>. Direkt daneben befindet sich ein 2. Schlafzimmer das sich optimal als Kinderzimmer oder Büro eignet, die Fläche beträgt ca. 10,20 m<sup>2</sup>. Beide Schlafzimmer sind nördlich ausgerichtet und bieten absolute Ruhe. Das knapp 28 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer ist südlich ausgerichtet und wurde mit einem funktionstüchtigen Kamin ausgestattet. Die Küche ist ein separaterer Raum mit ca. 7 m<sup>2</sup>, weiters verfügt es zur optimalen Entlüftung über ein Fenster.

Besonders edel und exklusiv ist das separate WC & das große Badezimmer. Die großen Designerfliesen mit einer Fläche von 60x120 werden Sie beeindrucken.

Optional besteht die Möglichkeit, einen **KFZ Stellplatz** in der hauseigenen Garage zu erwerben, der Kaufpreis liegt bei 25.000,-- €.

(Betriebskosten: ca. 45,-- € inkl. MwSt. & Rücklage)

Selbstverständlich beinhaltet der Kaufpreis der Wohnung, ein Kellerabteil mit ca. 4 m².

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Küche
- sep. WC
- Badezimmer
- Abstellraum
- Kellerabteil
- KFZ Stellplatz (optional verfügbar)

#### **Infrastruktur :**

Als nächster Nahversorger steht Ihnen eine **"BILLA" Filiale in der Eduard Rösch Straße 71** zur Verfügung, binnen weniger Gehminuten zu erreichen. Alternativ gibt es eine **"PENNY"** Filiale, ebenfalls in der **Eduard Rösch Straße 47-51**.

Der Bahnhof Stockerau ist ca. 1,8 km entfernt und verfügt über einen öffentlichen Parkplatz und befördert Sie binnen 37 min am Wiener Hauptbahnhof.

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Kosten:**

- **Grunderwerbssteuer: 3,5%**
- **Eintragungsgebühr: 1,1%**
- **Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.**
- **KV Abwicklung: Anwaltsabhängig**
- **Miete: 1.027,-- € inkl. 10% MwSt. & BK**
- **befristet vermietet bis 02/2028**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.500m  
Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap