

**Großer Balkon trifft perfekte Lage - ruhig wohnen. Schnell  
in Wien.**



**Objektnummer: 16471**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	1.097,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	877,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.077,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,54 €
<b>USt.:</b>	20,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



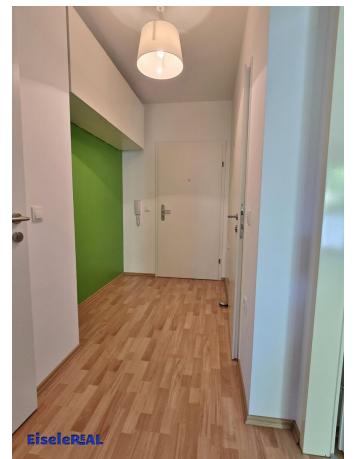
**Stefan Bruckböck**













## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine hochwertig ausgestattete 2 Zimmer Wohnung im 1. Liftstock in einer 2012 fertig gestellten, modernen Wohnhausanlage in Stockerau in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof.

Vom zentralen Vorraum aus gelangen Sie in das geräumige, traumhafte Wohnzimmer mit räumlich gut integrierter, moderner Küche. (Es wird eine komplett neue Küche gekauft und montiert).

Im Wohnzimmer ist Platz für einen gemütlichen Ess-, Couch- und Lebensbereich.

Der traumhafte Balkon gibt Raum zum Entspannen und Auftanken. Das Schlafzimmer ist ebenfalls zentral begehbar und gibt Raum zur Ruhe und für erholsamen Schlaf.

Das Bad ist mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das WC ist extra und sehr groß. Der Grund ist, dass die gesamte Wohnung und das Gebäude barrierefrei, alters- und behindertengerecht ausgeführt wurde. Die Wohnung ist nach hinten ausgerichtet und daher sehr ruhig, auf der anderen Seite ist gleich der Bahnhof und auch der ist barrierefrei, also wäre eine Fahrt von der Wohnung bis in den 1. Bezirk barrierefrei möglich.

Ein praktisches Kellerabteil bringt den nötigen Stauraum.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* alles ist neuwertig
- \* sehr gute Raumausnutzung
- \* hochwertige Materialien
- \* zentrale Lage
- \* toller Balkon
- \* direkt beim Bahnhof
- \* Fahrradraum
- \* sehr nette Vermieter

\* uvm.

877,00 Nettomiete

200,28 netto BK

20,62 Ust.

**1.097,90 Gesamtmiete inkl. BK und Ust.**

zuzüglich Strom und Fernwärme nach eigenem Verbrauch

3.300,-- Kautio

Mietdauer: 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

Für Ihre Fragen und Besichtigungen stehe ich sehr gerne zur Verfügung

Ich freue mich auf Sie

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

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

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap