

**AB AUGUST: Charmante 1,5 Zimmer Wohnung mit Garten
& Terrasse in Stockerau**



240304-154

Objektnummer: 4724/14828

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Bahnhofstraße |
| Art: | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2000 Stockerau |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 39,47 m ² |
| Zimmer: | 1,50 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 27,24 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 24,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70 |
| Gesamtmiete | 831,73 € |
| Kaltmiete (netto) | 591,19 € |
| Kaltmiete | 690,66 € |
| Betriebskosten: | 99,47 € |
| Heizkosten: | 60,00 € |
| USt.: | 81,07 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH









SÜBA

Wohnen. Werte. Wohlbefinden.
 SÜBA AG
 Wipplingerstraße 35
 A-1010 Wien
 www.suba.at
 Telefon: + 43 1 580 10

Das Koloman
 Schlüsselgasse 8
 2000 Stockerau



STIEGE 4

Schlüsselgasse 8

EG
TOP 4.07
 2-ZIMMER

WOHNFLÄCHE: 39,47 m²
 LOGGIA: 7,55 m²
 GARTEN: 27,24 m²
 TERRASSE: 0,84 m²
 RAUMHÖHE: 250 cm

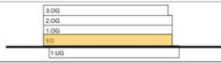
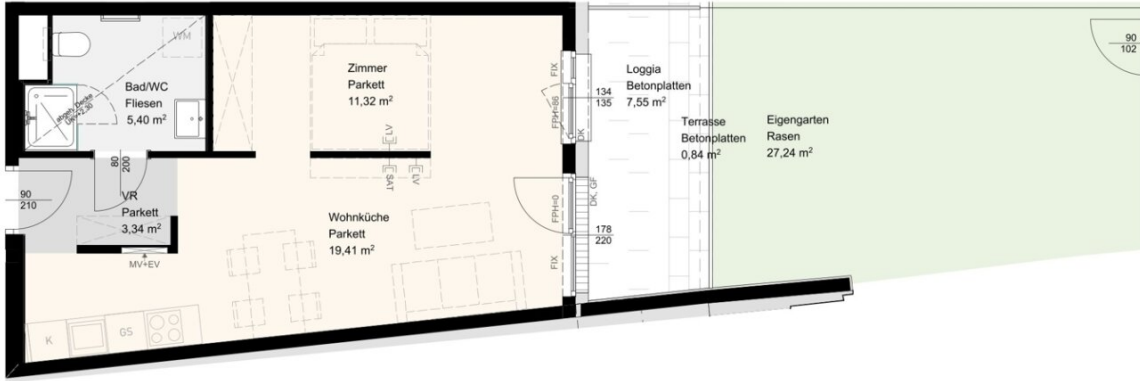
Unverändliche Planklage.
 Änderungen während der
 Bauausführung infolge der
 Behördenauflagen, haus-
 technischer und konstruktiver
 Maßnahmen vorbehalten.
 Alle Maße sind in Zentimeter, sofern
 nicht anders angegeben.
 Türkoten sind Durchgangshöhen.
 Höhenangaben beziehen sich auf
 FFK.
 Längen-, Höhen-, Flächenangaben
 entsprechen den Ritzbaummaßen.
 Gartenflächen sind im wesentlichen eben.
 Bauübliche Toleranzen sind zulässig.
 Dieser Plan ist nicht für die Bestellung
 von Einbaumöbeln verwendbar.
 Normmaße erforderlich!
 Die Einrichtung ist illustrativ
 dargestellt und wird nicht geliefert.
 Boden- und Wandbeläge, Elektro-,
 Sanitär- und sonstige Ausstattung
 laut gültiger
 Ausstattungsbeschreibung.
 Duschtassen sind optional (auf
 Bestellungswunsch).

Maßstab: 1:50

Datum: 30.05.2023

MJM

ARCHITEKTEN
 AUSER & PARTNER
 www.maurer-partner.at



| | | | | | | | | | | | |
|-----|--------------------|-----|------------------|-----|------------------------|------|----------------|------|---------------------|-----|---------------|
| TV | TV - Steckdose | AD | Abgehängte Decke | D | Dreh-Fenster | FIX | Flüßverglasung | HVK | Heizverteilerkasten | RAR | Regenrohr |
| TVL | TV, LV - Steckdose | BA | Bodenablauf | DK | Drehklapp-Fenster | GF | Gehflügel | MV | Medienverteiler | SF | Stehflügel |
| LV | Leerverrohrung | BRÜ | Brüstung | EV | Elektroverteilerkasten | Gel. | Geländer | OL | Oberlicht | WM | Waschmaschine |
| EW | Entwässerungsrinne | DSP | Deckensprung | FPH | Fertigarapenithöhe | GS | Geschirrspüler | Pol. | Poterie | K | Kühlschrank |

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stockerau, Niederösterreich! Diese attraktive Erdgeschoßwohnung bietet auf 39,47 m² Wohnfläche ein durchdachtes und gemütliches Wohnambiente, ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und eine gepflegte Umgebung legen.

Die Wohnung besticht durch einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit hochwertigem Parkettboden, der für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Die moderne Einbauküche ist bestens ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer überzeugt mit einer praktischen Dusche und stilvollen Fliesen. Für höchsten Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, betrieben mit umweltfreundlicher Fernwärme, die für wohlige Wärme auch an kalten Tagen garantiert.

Besonderes Highlight ist der eigene Garten mit angrenzender Terrasse sowie der Ostbalkon, die Ihnen wunderbare Möglichkeiten bieten, die frische Luft zu genießen, zu entspannen oder Gäste zu empfangen. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung und macht den Alltag noch bequemer.

Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Anbindung: In unmittelbarer Nähe befinden sich Busstationen, der Autobahnanschluss und der Bahnhof, sodass Sie schnell und unkompliziert in Wien oder anderen Städten Niederösterreichs unterwegs sind. Auch die Nahversorgung ist exzellent – Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine hohe Lebensqualität.

Die monatliche Miete beträgt 759,73 €, ein attraktives Angebot für diese gepflegte Wohnung mit zahlreichen Extras und einer begehrten Lage in Stockerau.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause mit Garten, Terrasse und Top-Infrastruktur – wohnen, wo andere Urlaub machen! Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Immobilie.

Die Heizkosten werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. Beim angeführten Wert handelt es sich um eine Schätzung.

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 <250m

Klinik <8.250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <750m
Schule <500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap