

**AB JUNI: Moderne 3 Zimmer Wohnung mit Loggia I  
Stockerau**



**Objektnummer: 4724/14847**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	70,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.275,35 €
Kaltmiete (netto)	865,06 €
Kaltmiete	1.044,86 €
Betriebskosten:	179,80 €
Heizkosten:	105,00 €
USt.:	125,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7









**SUBA**

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

**Das Koloman**  
 Schlüsselgasse 8  
 2000 Stockerau



STIEGE 4

Schlüsselgasse 8

**2.OG**

**TOP 4.22**

3-ZIMMER

WOHNFLÄCHE: 70,12 m<sup>2</sup>

LOGGIA: 14,69 m<sup>2</sup>

RAUMHÖHE: 250 cm

Unverbindlich Plankopie.  
 Änderungen während der  
 Bauausführung infolge der  
 Befehlsaufgaben, haus-  
 technischer und konstruktiver  
 Maßnahmen vorbehalten.  
 Alle Maße sind in Zentimeter, sofern  
 nicht anders angegeben.  
 Türkoten sind Durchgangshöhen.  
 Höhenangaben beziehen sich auf  
 FOK.  
 Längen-, Höhen-, Flächenangaben  
 entsprechen den Maßbaumdaten.  
 Gartenflächen sind im wesentlichen eben.  
 Bauübliche Toleranzen sind zulässig.  
 Dieser Plan ist nicht für die Bestellung  
 von Einbaumöbeln verwendbar.  
 Naturmaße 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  
 Bestellobersicht!).

Maßstab: 1:50



Datum: 30.05.2023

**MJM**

ARCHITEKTEN  
 MAJER & PARTNER www.majer-partner.at



TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Floerverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TV-LV	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
	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigarapenöhe	GS	Geschirrspüler	Pol.	Poterie	K	Kühlschrank

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Stockerau, Niederösterreich! Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 70,12 m<sup>2</sup> bietet Ihnen modernen Wohnkomfort und eine ideale Raumaufteilung für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Ausstattungsdetails wie Fliesen- und Parkettböden, eine energieeffiziente Fernwärmeheizung mit angenehmer Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die bereits integrierte Einbauküche lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein und macht den Einzug besonders unkompliziert.

Ein besonderes Highlight sind der sonnige Ostbalkon sowie die Loggia, die Ihnen wertvollen zusätzlichen Wohnraum an der frischen Luft bieten – perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag oder für gesellige Stunden mit Freunden und Familie. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet, die zum Relaxen einlädt.

Der Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung, sodass Sie auch mit Einkaufstaschen oder Kinderwagen problemlos Ihre Etage erreichen.

Die Lage der Wohnung ist ebenso überzeugend: Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist durch nahegelegene Buslinien, den Autobahnanschluss und den Bahnhof gewährleistet – ideal für Pendler und alle, die mobil bleiben möchten. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei sind schnell erreichbar und machen das Leben hier besonders angenehm und stressfrei.

Mit einer monatlichen Miete von 1.149,35 € bietet Ihnen diese Wohnung ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer gefragten Wohngegend. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und freuen Sie sich auf ein modernes, komfortables Wohnen in Stockerau.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

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