

**SOMMER IN STOOB - DIE LETZTEN 4 VERFÜGBAREN  
EINHEITEN! REDUZIERTER FINANZIERUNGSBEITRAG  
VON € 10.455,29!**



**Objektnummer: 3095**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fabrikstraße 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7344 Stoob
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	123,77 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Gesamtmiete	1.057,46 €
Kaltmiete (netto)	1.057,46 €
Kaltmiete	1.057,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



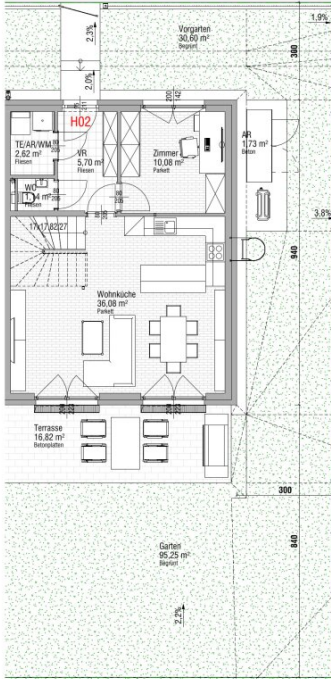
**Simone Unger-Ullmann**



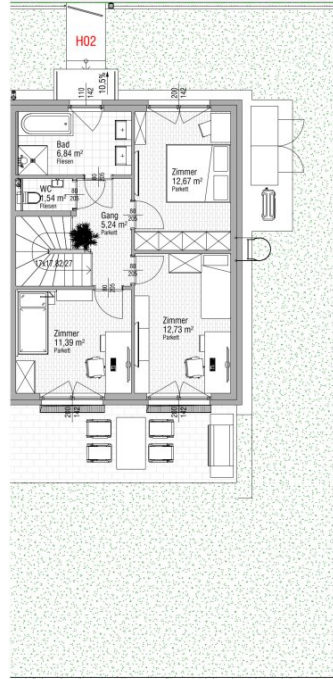


**Reihenhausanlage**  
7344, Michael Sommer Str.1-7

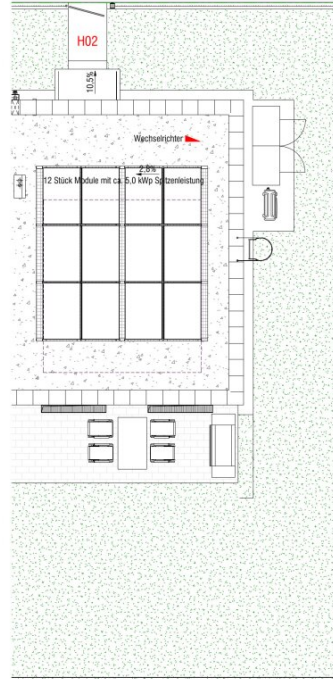
**BWV Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Baues und Wohnen**  
Steiermark Ges. m. b. H.  
8620 Graz, Defreggasse 6



Erdgeschoss



Obergeschoss



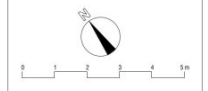
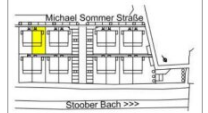
Dachdraufsicht

**Haus 02**

EG	VR	5,70 m <sup>2</sup>
	Technik/AR/WM	2,62 m <sup>2</sup>
	WC	1,14 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,08 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	36,08 m <sup>2</sup>
O1	Gang	5,24 m <sup>2</sup>
	WC	1,54 m <sup>2</sup>
	Bad	6,84 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,67 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,73 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,39 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>106,03 m<sup>2</sup></b>

EG	AR (Garten)	1,73 m <sup>2</sup>
EG	Terrasse	16,82 m <sup>2</sup>
EG	Vorgarten	30,60 m <sup>2</sup>
EG	Garten	95,25 m <sup>2</sup>

Bebaute Fläche, Haus	67,68 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche, AR	1,76 m <sup>2</sup>
Freifläche	142,67 m <sup>2</sup>
<b>Parzellenfläche</b>	<b>212,11 m<sup>2</sup></b>



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einkaufsbedarf sind Naturmaße zu nehmen. Die Raumhöhen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Belege sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe im EG 2,65 m, im OG 2,65 m. Abgehängte Decken, Pottieren und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

**V08** **Haus 02**  
19.01.2026 1 : 100(Format A3)  
Norbert Bauer / 30.Vienna@gmail.com



# Objektbeschreibung

## **SOMMER IN STOOB - UND SIE MITTENDRIN IN 16 NEUEN DOPPELHAUSHÄLFTEN!**

Warum nur Urlaub machen, wenn man den Sommer einfach nach Hause holen kann? Im Projekt **Sommer in StooB** entstehen 16 Doppelhaushälften für alle, die genug von grauem Alltag haben und lieber Sonne, Natur und Ruhe genießen.

### **Was Sie hier erwartet:**

- viel Licht, viel Luft und noch mehr Lebensqualität
- energieeffiziente Bauweise (gut fürs Klima und fürs Börserl)
- Fußbodenheizung für warme Füße & Lüftungsanlage für kühlen Kopf
- edler Eichenparkett & schicke Bäder (u. a. von Villeroy & Boch)
- 3-fach verglaste Fenster – damit draußen bleibt, was draußen bleiben soll
- Carport inklusive „Stromanschluss für die Zukunft“

### **Lage? Ein Volltreffer:**

Natur vor der Haustür, viel Sonne und Wien nur rund eine Stunde entfernt – perfekt für alle, die Stadt und Land kombinieren wollen.

### **Das Beste kommt zum Schluss:**

Mieten Sie jetzt und entscheiden Sie später, ob Sie bleiben wollen – mit fixer Kaufoption. Sozusagen: erst verlieben, dann heiraten.

Kurz gesagt: Einziehen, durchatmen und den Sommer jeden Tag genießen.

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 <3.925m  
Apotheke <3.975m  
Krankenhaus <3.925m

### **Kinder & Schulen**

Schule <450m  
Kindergarten <4.975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.175m  
Bäckerei <4.825m  
Einkaufszentrum <2.350m

### **Sonstige**

Bank <4.300m  
Geldautomat <4.300m  
Post <425m  
Polizei <4.125m

### **Verkehr**

Bus <275m  
Bahnhof <200m  
Autobahnanschluss <2.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap