

3 Zimmer Wohnung | Loggia | in Stockerau



Objektnummer: 4724/14851

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:	61,88 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.201,36 €
Kaltmiete (netto)	835,00 €
Kaltmiete	993,96 €
Betriebskosten:	158,96 €
Heizkosten:	90,00 €
USt.:	117,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH







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

2.OG
TOP 4.25

3-ZIMMER

WOHNFLÄCHE: 81,88 m²
LOGGIA: 13,10 m²

RAUMHÖHE: 250 cm

Unverbindliche Plankopie.
Änderungen während der
Bauausführung infolge der
Befürdernaufgaben, haus-
technischer und konstruktiver
Maßnahmen vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern
nicht anders angegeben.
Türketten sind Durchgangsschlösser.
Höhenangaben beziehen sich auf
FKK.
Längen-, Höhen-, Flächenangaben
entsprechen den Raummaßen.
Baubauliche 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
auf gültiger
Ausstattungsbeschreibung.
Durchlässen sind optional (auf
Sonderwunsch!).

Maßstab: 1:50

Datum: 30.05.2023



ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER www.maurer-partner.at



TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FX	Floerverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TV	TV - 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	Fertigparapethöhe	GS	Geschirrspüler	Pot.	Poterie	K	Kühlschrank

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stockerau, Niederösterreich! Diese gepflegte **3 Zimmerwohnung** im 2. Dachgeschoss bietet auf großzügigen **61,88 m²** modernen Wohnkomfort in bester Lage.

Die helle Wohnung besticht durch eine intelligente Raumaufteilung mit einem einladenden Wohnzimmer, zwei weiteren Zimmern und einer modernen Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Die Fußbodenheizung, betrieben durch umweltfreundliche Fernwärme, garantiert an kalten Tagen wohlige Wärme.

Besonders hervorzuheben ist die **sonnige Loggia mit Ostbalkon**, auf der Sie den Morgen mit einem Kaffee entspannt genießen können. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet und rundet das Angebot ab. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung, die sich im 2. Dachgeschoss befindet – ideal für alle, die das ruhige Wohnen über den Dächern der Stadt schätzen.

Die Lage überzeugt durch eine **hervorragende Verkehrsanbindung**: Busverbindungen, Autobahnanschluss und der Bahnhof sind schnell erreichbar, was Ihnen flexible Mobilität garantiert.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Mit einer **monatlichen Miete von 1.093,36 €** bietet diese Wohnung ein attraktives Angebot für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine gepflegte Immobilie mit Wohlfühlfaktor in Stockerau suchen.

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