

**ab SEPTEMBER: Moderne 3 Zimmer Wohnung I mit Loggia**



240304-123

**Objektnummer: 4724/7818**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.202,08 €
Kaltmiete (netto)	825,00 €
Kaltmiete	994,62 €
Betriebskosten:	169,62 €
Heizkosten:	90,00 €
USt.:	117,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**











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

**Das Koloman**  
 Schlüsselgasse 8  
 2000 Stockerau



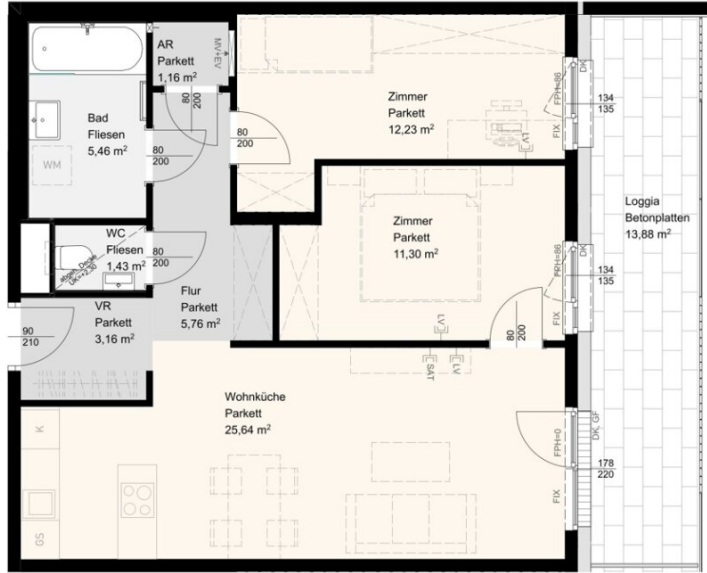
STIEGE 5

Schlüsselgasse 8  
**1.OG**  
**TOP 5.08**  
 3-ZIMMER

WOHNFLÄCHE: 66,13 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA: 13,88 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 Durchgangskoten.  
 Höhenangaben beziehen sich auf  
 FFK.  
 Längen-, Höhen-, Flächenangaben  
 entsprechen den Maßstäben.  
 Gartenflächen sind im wesentlichen eben.  
 Bauübliche Toleranzen sind zulässig.  
 Dieser Plan ist nicht für die Bestellung  
 von Einbaumöbeln verwendbar.  
 Höhenangaben sind im wesentlichen  
 dargestellt und wird nicht geliefert.  
 Boden- und Wandbeläge, Elektro-,  
 Sanitär- und sonstige Ausstattung  
 auf gültiger  
 Ausstattungsbeschreibung.  
 Duschtassen sind optional (auf  
 Bestelldetails...)

Maßstab: 1:50  
 Datum: 30.05.2023



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

## Objektbeschreibung

### Willkommen im Koloman:

Ihr neues Zuhause inmitten von Stockerau, nur einen Sprung von Wien entfernt. Unser neues Neubauprojekt ist für Menschen konzipiert, die das städtische Leben schätzen und dennoch die Ruhe und Schönheit der Natur genießen möchten. Das Koloman definiert sich durch seine innovative Gestaltung, hochwertige Ausstattung und optimale Anbindung in die Wiener Innenstadt. Mit 103 smarten Mietwohnungen, variierend von 2 bis 4 Zimmern, bietet Ihnen Ihr neues Zuhause nicht nur modernen Komfort, sondern auch großzügige Freiflächen und Fußbodenheizung. Durch das großzügige Angebot an Freizeitmöglichkeiten, grünen Parks und Erholungsgebieten entlang der Donau bietet Stockerau ein ausgewogenes Lebensumfeld für Jung und Alt. Die gute Anbindung nach Wien und die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen machen Stockerau auch für Pendler ideal. Darüber hinaus zeichnet sich die Stadt durch ein reiches kulturelles Angebot, ein lebendiges Gemeinschaftsleben und eine hohe Lebensqualität aus.

Erleben Sie urbanes Wohnen inmitten einer grünen Oase.

Die **gepflegte 3 Zimmer-Etagenwohnung**, die keine Wünsche offenlässt. Mit einer großzügigen **Wohnfläche von 66,13 m<sup>2</sup>** bietet diese Wohnung den idealen Raum für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und eine ausgezeichnete Lage legen.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Der helle Wohnbereich mit **Parkettboden** lädt zum Wohlfühlen ein, während die **moderne Einbauküche** perfekt für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte ausgestattet ist. Für angenehme Wärme und Behaglichkeit sorgt die **Fernwärme mit Fußbodenheizung**, die in der gesamten Wohnung für ein behagliches Raumklima sorgt. Das gepflegte Badezimmer mit Badewanne bietet Ihnen Entspannung und Komfort nach einem langen Tag.

Ein besonderes Highlight ist die **Loggia (Osten)**, die Ihnen zusätzlichen Freiraum im Freien bieten – ideal für entspannte Morgenstunden mit Blick ins Grüne oder gemütliche Abende. Die Wohnung verfügt über Fliesen und Parkettboden, die eine elegante und zugleich pflegeleichte Atmosphäre schaffen.

Die Lage könnte nicht besser sein: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie den Bahnhof, Autobahnanschluss und Buslinien schnell und unkompliziert – perfekt für Pendler oder alle, die gerne mobil sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheke, Krankenhaus, Kindergarten, Schule,

Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar. So wird Ihr Alltag bequem und zeitsparend.

Ein moderner Personenaufzug sorgt für barrierefreien Zugang in alle Etagen und rundet das Angebot dieser attraktiven Wohnung ab. Die **monatliche Miete von 1.094,08 €** ist angesichts der Ausstattung und Lage ein echtes Preis-Leistungs-Highlight.

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