2 Zimmer-Wohnung I mit eleganter Loggia



240304-129

Objektnummer: 4724/7788

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:	47,81 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	948,41 €
Kaltmiete (netto)	738,00 €
Kaltmiete	862,19 €
Betriebskosten:	124,19 €
USt.:	86,22 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

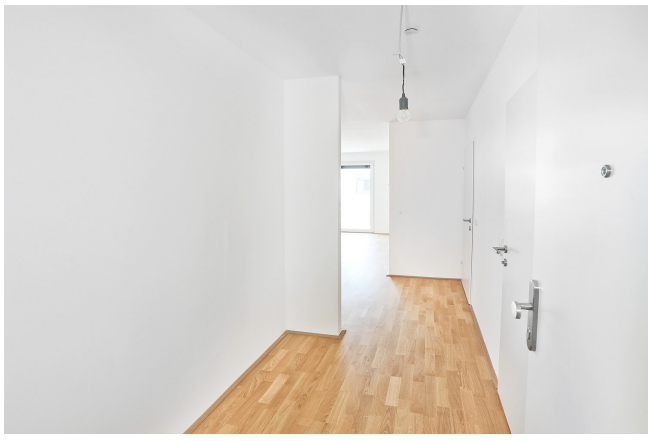


Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH







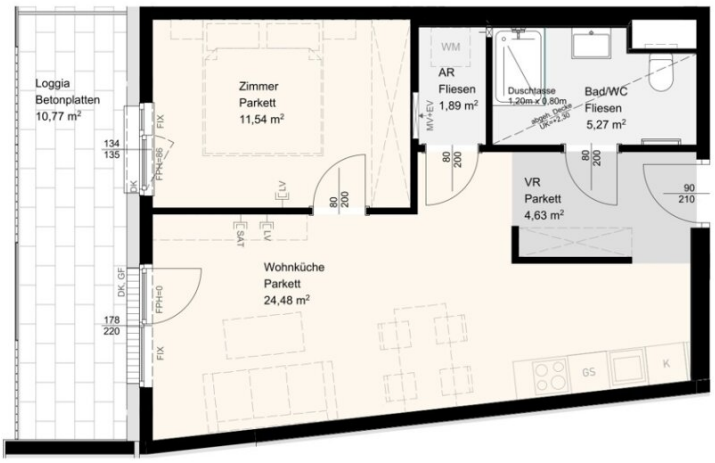












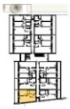
SÜBA

Wohnen. Werte. Wohlbefinden.

SÜBA AG

Wipplingerstraße 35
A-1010 Wien
www.sueba.at
Telefon: + 43 1 580 10

Das Koloman
Schlösselgasse 8
2000 Stockerau



STIEGE 4

Schlösselgasse 8

1.OG

TOP 4.18

2-ZIMMER

WOHNFLÄCHE:	47.81 m²
LOGGIA:	10.77 m²
RAUMHÖHE:	250 cm

Unverbindliche Plankopie.
Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haus-technischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.
Türkoten sind Durchgangslichten.
Höhenangaben beziehen sich auf FOK.
Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen.
Gartenflächen sind im wesentlichen eben.
Baubübliche 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 Sonderwunsch).

Maßstab: 1:50

0 1 2

Datum: 30.05.2023



TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Fixverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TV/LV	TV/LV - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehkipp-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

MJM ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER www.maurer-partner.at

Objektbeschreibung

Willkommen im Koloman:

Ihr neues Zuhause inmitten von Stockerau, nur einen Sprung von Wien entfernt. Unser 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.

Bei den abgebildeten Fotos handelt es sich um Musterfotos einer vergleichbaren Wohnung. Grundriss und Ausstattung sind mit der angebotenen Wohnung identisch.

Erleben Sie urbanes Wohnen inmitten einer grünen Oase.

Die **Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten** werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. **Nach unserer unverbindlichen Schätzung ist hierfür mit Kosten von ca. € 1,50 bis € 2,00 pro m² und Monat zu rechnen.** Die tatsächlichen Kosten können je nach individuellem Verbrauch abweichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap