Modernes Wohnen in Stockerau 1,5-Zimmer I Ausgezeichnete Anbindung



240304-154

Objektnummer: 4724/14878

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:	42,71 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	796,72 €
Kaltmiete (netto)	615,00 €
Kaltmiete	724,29 €
Betriebskosten:	109,29 €
USt.:	72,43 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH









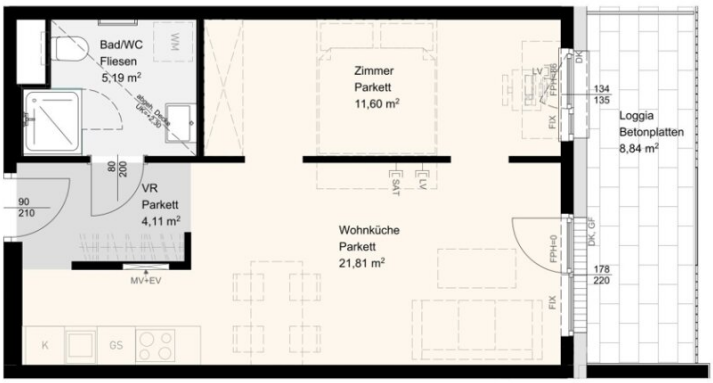














TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Fixverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TV/LV	TV/LV - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehkipp-Fenster	GF	Gehflügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehflügel
LV	Leerverrohrung	BRÜ	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigparapethöhe	GS	Geschirrspüler	Pot.	Poterie	K	Kühlschrank

N
W
O
S

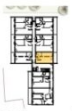
SÜBA

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 5

Schlösselgasse 8

1.OG

TOP 5.10

2-ZIMMER

WOHNFLÄCHE:	42.71 m²
LOGGIA:	8.84 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.
Baubliche 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

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

Objektbeschreibung

Willkommen im Koloman:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stockerau – einer charmanten, gepflegten Etagenwohnung, die modernes Wohnen, praktische Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage harmonisch vereint. Auf rund 42,71 m² erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das sich ideal für Singles, Pendler oder alle eignet, die eine komfortable Wohnung mit guter Infrastruktur suchen.

Der helle Wohnbereich bietet Platz zum Entspannen, Arbeiten und Genießen. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich praktisch in den Alltag ein. Hochwertig wirkende Parkett- und Fliesenböden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und pflegeleichte Bereiche. Die Beheizung erfolgt über Erdwärme und eine komfortable Fußbodenheizung – für ein behagliches Raumgefühl zu jeder Jahreszeit.

Ein besonderes Plus ist die Loggia, die den Wohnraum ins Freie erweitert. Auch der Ostbalkon beziehungsweise die Ostterrasse lädt dazu ein, den Tag mit angenehmem Morgenlicht zu beginnen und einen ruhigen Platz im Freien zu genießen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet praktische Funktionalität für den täglichen Komfort.

Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung und macht das Wohnen besonders bequem. Die gepflegte Ausstattung und der angenehme Gesamteindruck schaffen ein Zuhause, in dem man sich schnell wohlfühlen kann.

Auch die Lage überzeugt: Busverbindungen, der Bahnhof und der Autobahnanschluss sorgen für eine gute Erreichbarkeit und machen die Wohnung besonders interessant für Berufstätige und Pendler. Gleichzeitig finden Sie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe. Arzt, Apotheke und Krankenhaus sind ebenso gut erreichbar wie Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei.

Die **monatliche Miete beträgt 796,72 €.** Mit ihrer durchdachten Ausstattung, der Loggia und der praktischen Lage in Stockerau bietet diese Wohnung eine attraktive Gelegenheit, komfortables Wohnen mit kurzen Wegen zu verbinden.

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