

## **Vielseitig nutzbare Einheit in zentraler Lage Stockerau**



**Objektnummer: 5187**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Bürofläche:</b>	94,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	113,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaltmiete (netto)</b>	944,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.100,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,67 €
<b>USt.:</b>	220,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elza Hallett**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

T +43 1 890 9041 005





LANDAA

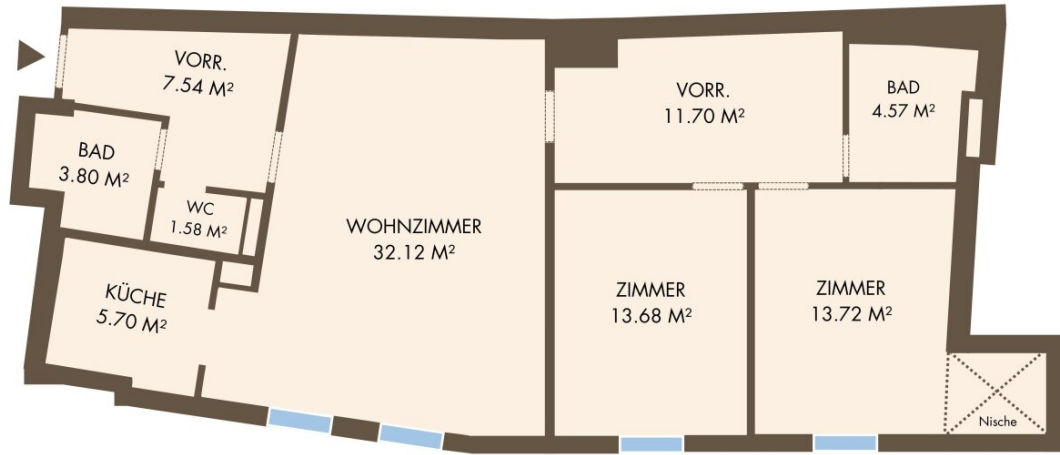


LANDAA



LANDAA





## Objektbeschreibung

### **Büro / Wohnung im 1. Obergeschoss – flexibel nutzbar in zentraler Lage Stockerau**

In zentraler Lage der Stockerauer Hauptstraße befindet sich diese ca. **94,41 m<sup>2</sup> große Einheit im 1. Obergeschoss**, die sowohl als Büro als auch als Wohnung genutzt werden kann.

Die Räumlichkeiten überzeugen durch eine klassische, gut nutzbare Raumaufteilung mit angenehm hellen Zimmern. Durch die Lage im Obergeschoss entsteht eine ruhigere Atmosphäre als im Erdgeschoss – ideal für konzentriertes Arbeiten, Praxisbetrieb oder Wohnen.

Die Einheit eignet sich besonders für Personen oder Unternehmen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten oder einen repräsentativen, gut erreichbaren Standort außerhalb von Wien suchen.

### **Nutzungsmöglichkeiten**

- Büro / Kanzlei / Agentur
- Praxis / Studio
- Dienstleistungsbetrieb
- Wohnung

### **Eckdaten**

- ca. **94,41 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
  - 2. Obergeschoss
- flexible Nutzung (Büro oder Wohnen)
- zentrale Lage
- gute öffentliche Anbindung

- wenige Minuten zum Bahnhof
- schnelle Verbindung nach Wien (A22)

Die Kombination aus Zentrumslage und ruhigerer Position im Obergeschoss macht diese Einheit besonders vielseitig nutzbar.

**Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter 0699/10 81 54 53 zur Verfügung!**

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap