

**3-Zimmer-Wohnung mit Loggia – komfortabel und gut  
angebunden - Stockerau**



20260219\_152948941\_iOS

**Objektnummer: 4724/12039**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	75,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	1.459,35 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.008,04 €
<b>Kaltmiete</b>	1.202,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,28 €
<b>Heizkosten:</b>	114,00 €
<b>USt.:</b>	143,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7













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 4.21**  
 3-ZIMMER

WOHNFÄCHE: 75,63 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA: 15,71 m<sup>2</sup>

RAUMHÖHE: 250 cm

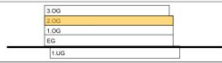
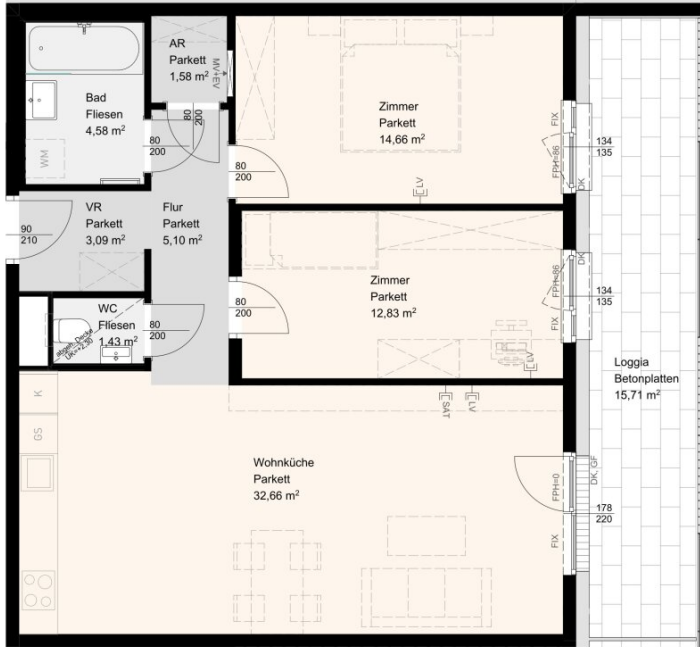
Unverändliche Plankopie.  
 Änderungen während der  
 Bauausführung infolge der  
 Behördenauflagen, haus-  
 technischer und konstruktiver  
 Maßnahmen vorbehalten.  
 Alle Maße sind in Zentimeter, sofern  
 nicht anders angegeben.  
 Türketten sind Durchgangsschloß.  
 Höhenangaben beziehen sich auf  
 FIX.  
 Längen-, Höhen-, Flächenangaben  
 entsprechen den Ritzbaumaßen.  
 Gartenflächen sind im wesentlichen eben.  
 Bauübliche 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

Datum: 30.05.2023



ARCHITEKTEN  
 AULNER & PARTNER  
 www.maurer-partner.at



TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Fixverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TVL	TVL - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehkipp-Fenster	GF	Gehflügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehflügel
LV	Leerverrohrung	BRD	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
EW	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigarparhöhe	GS	Geschirrspüler	Pol.	Polster	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.

Für zusätzlichen Komfort besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage für EUR 119,00 brutto pro Monat anzumieten.

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 <500m

Klinik <8.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
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