

**Preisänderung! Familiär, ruhig, modern - Doppelhaushälfte  
im Erstbezug als Mietkauf in Stoob**



**Objektnummer: 1939/218801**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7344 Stoob
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	120,23 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	923,43 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	839,48 €
<b>Kaltmiete</b>	839,48 €
<b>USt.:</b>	83,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

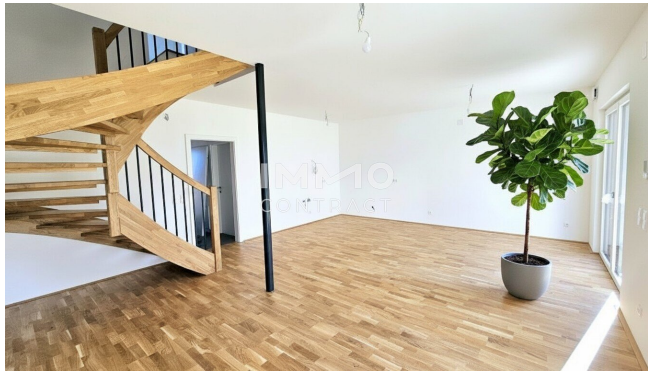
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

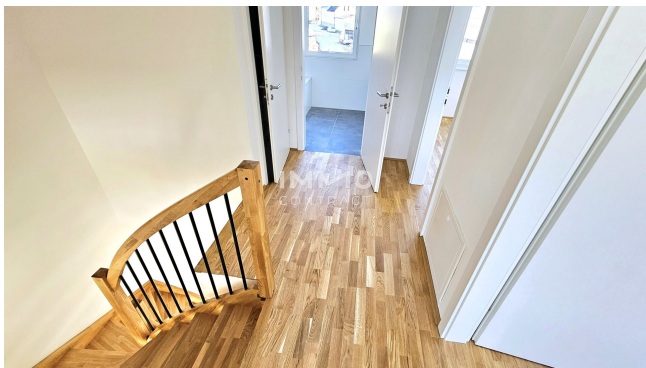


**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

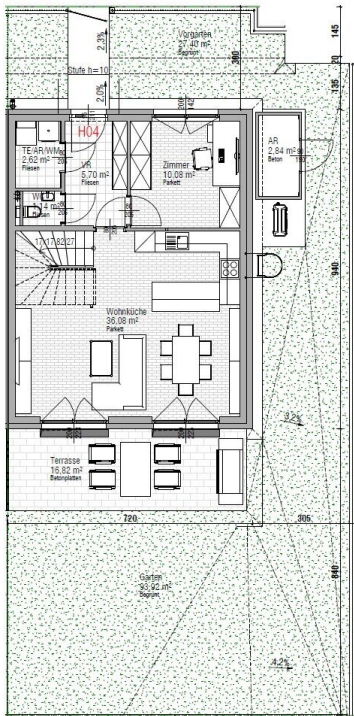




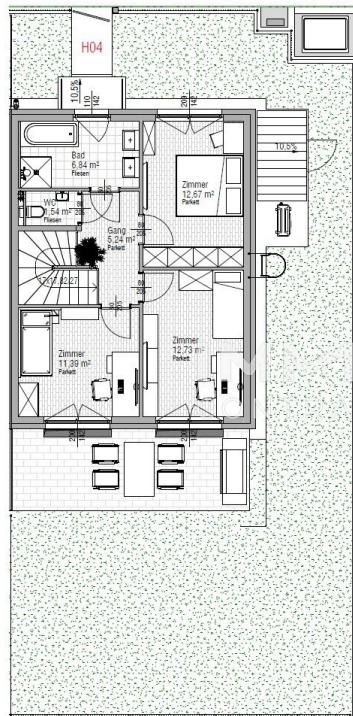




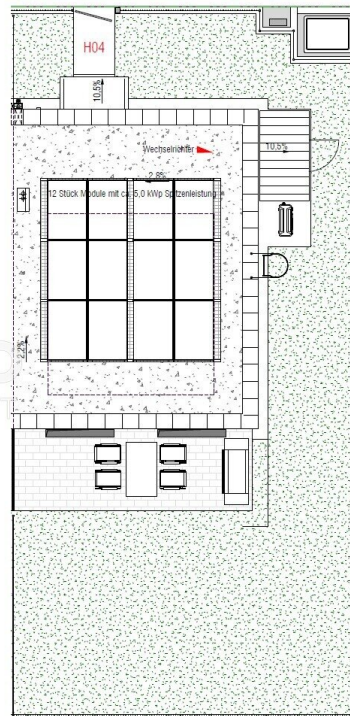




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachdraufsicht

#### Haus 04

EG	VR	5,70 m <sup>2</sup>
	Technik/AR/WM	2,62 m <sup>2</sup>
	WC	1,14 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,08 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	36,08 m <sup>2</sup>
O1	Gang	5,24 m <sup>2</sup>
	WC	1,54 m <sup>2</sup>
	Bad	6,84 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,67 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,73 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,39 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>106,03 m<sup>2</sup></b>

EG	AR (Garten)	2,84 m <sup>2</sup>
EG	Terrasse	16,82 m <sup>2</sup>
EG	Vorgarten	26,81 m <sup>2</sup>
EG	Garten	93,92 m <sup>2</sup>

Bebaute Fläche, Haus 67,68 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche, AR 3,44 m<sup>2</sup>

Freifläche 137,55 m<sup>2</sup>

**Parzellenfläche 208,67 m<sup>2</sup>**



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen. Die Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Belege sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe im EG 2,69 m, im OG 2,83 m. Abgehängte Decken, Potenzen und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

## Objektbeschreibung

Sie lieben das Besondere,.....

.... schätzen die Natur und möchten doch modern wohnen mit viel Platz für die Familie? Genau hier können Sie all Ihre Wohnträume verwirklichen!

In ruhiger Lage von Stoob, direkt am Ufer des Stoober Bachs, warten diese 16 Doppelhaushälften, die in massiver, energieeffizienter Bauweise errichtet wurden, auf ihre Bewohner.

Alle Einheiten verfügen über 5 Zimmer, Terrassen und Eigengärten. Bei der Konzeptionierung wurde auf optimale Nutzbarkeit geachtet, was sich in praktischen und großzügigen Grundrissen widerspiegelt. Wohnkomfort und Qualität stehen im Vordergrund.

Helle Wohnräume, wohnliche Eichenparkettböden, elegantes Feinsteinzeug, hochwertige Sanitäranlagen und elektrische Außenjalousien repräsentieren die qualitätvolle Ausstattung.

Das Erdgeschoß besteht aus einem großen Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche, Gäste-/Arbeitszimmer, Technikraum, Vorzimmer und WC. Die Küche ist nicht möbliert - so haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Einrichtungsideen umzusetzen.

Über eine offene Holzterasse gelangen Sie ins 1. Obergeschoß mit 3 großzügigen Schlafzimmern, geräumigem Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster, und einem separaten WC.

Geheizt wird mittels Luftwärmepumpe - eine Fußbodenheizung sorgt für Behaglichkeit, die zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung garantiert frische Luft und ein gesundes Raumklima. Die Photovoltaikanlage sorgt für mehr Unabhängigkeit vom Stromanbieter und hält Ihre Energiekosten auf einem Niedrigstand.

Große Eigengärten laden zur Erholung vom Alltagsstress ein - eine Ruheoase für die ganze Familie!

Jeder Einheit sind 2 Pkw-Stellplätze zugeordnet - jeweils in einem Carport und einem Abstellplatz im Freien.

#### **Haus 4**

Dieses Haus hat eine Wohnfläche von 106,03 m<sup>2</sup>, der Garten ist 120,23 m<sup>2</sup> groß und befindet sich in der hinteren Reihe der Anlage - familiär, gemütlich und mit Freiraum für die ganze Familie. Direkt neben diesem Haus befindet sich praktischerweise der Parkplatz.

Es handelt sich hierbei um ein freifinanziertes Haus mit Kaufoption, wobei 2 Mietkaufvarianten angeboten werden:

1. Finanzierungsbeitrag € 51.455,29 - Miete € 923,43 (inkl. BK und Ust.)
2. Finanzierungsbeitrag € 10,000 - Miete € 923,43 + Vorschreibung Stundung FB € 134/Monat

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich, Ihnen dieses traumhafte Projekt näher bringen zu dürfen!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

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 <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap