

**AB SEPTEMBER: Moderne 2 Zimmer Wohnung I mit
Loggia I in Stockerau**



240304-131

Objektnummer: 4724/14793

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	49,64 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	924,56 €
Kaltmiete (netto)	633,00 €
Kaltmiete	760,33 €
Betriebskosten:	127,33 €
Heizkosten:	73,50 €
USt.:	90,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH









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 3

Schlüsselgasse 8

1.OG
TOP 3.11
 2-ZIMMER

WOHNLÄCHE: 49.64 m²
 LOGGIA: 10.42 m²

RAUMHÖHE: 250 cm

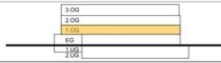
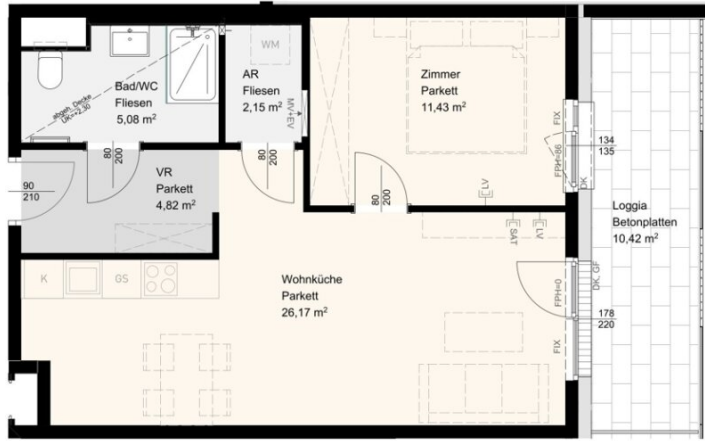
Unverbindlich Planlage.
 Änderungen während der
 Bauausführung infolge der
 Befehlsaufgaben, haus-
 technischer und konstruktiver
 Maßnahmen vorbehalten.
 Alle Maße sind in Zentimeter, sofern
 nicht anders angegeben.
 Türknoten sind Durchgangsknoten.
 Höhenangaben beziehen sich auf
 FOK.
 Längen-, Höhen-, Flächenangaben
 entsprechen den Maßstabmaßen.
 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
 auf gültiger
 Ausstattungsbeschreibung.
 Duschtassen sind optional (auf
 Sonderwunsch!).

Maßstab: 1:50



Datum: 30.05.2023

MJM
 ARCHITECTEN
 AUSLER & PARTNER
 www.maurer-partner.at



TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Flüßverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TVL	TV, V - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehklapp-Fenster	GF	Gehflügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehflügel
LV	Leerverrohrung	BRU	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
EW	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigarapeithöhe	GS	Geschirrspüler	Pol.	Poterie	K	Kühlschrank

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stockerau, Niederösterreich! Diese **attraktive 2-Zimmer-Etagenwohnung** bietet auf rund **49,64 m²** modernen Wohnkomfort in einer gepflegten Wohnanlage.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen viel Platz zum Wohlfühlen bietet. Die gemütlichen Zimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der für ein angenehmes Wohnambiente sorgt. Besonders hervorzuheben ist die praktische Einbauküche, die Ihnen alle Möglichkeiten bietet, Ihre Lieblingsgerichte zuzubereiten.

Ein weiteres Highlight ist die **sonnige Loggia**, die zum Entspannen im Freien einlädt und Ihnen einen schönen Rückzugsort bietet. Für angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima sorgt die moderne Fußbodenheizung, die mit umweltfreundlicher Erdwärme betrieben wird – ein Plus für Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zu Ihrer Wohnung und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Lage der Wohnung ist ideal: Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus, Autobahnanschluss und Bahnhof erreichen Sie Wien und andere wichtige Ziele schnell und bequem.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheke, Krankenhaus sowie Kindergarten und Schule sind rasch erreichbar. Für den Einkauf sorgen Supermarkt und Bäckerei, die ebenfalls ganz in der Nähe liegen.

Die **monatliche Miete beträgt 836,36 €** was dieses Angebot zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis macht.

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 <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

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap