

## 3 Zimmer Wohnung | Loggia | in Stockerau



**Objektnummer: 4724/14851**

**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:	61,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.201,36 €
Kaltmiete (netto)	835,00 €
Kaltmiete	993,96 €
Betriebskosten:	158,96 €
Heizkosten:	90,00 €
USt.:	117,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**

OPTIN Immobilien GmbH







Wohnen. Werte. Wohlbefinden.  
 SUBA 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 4.25**  
 3-ZIMMER

WOHNFLÄCHE: 81,88 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA: 13,10 m<sup>2</sup>

RAUMHÖHE: 250 cm

Unverbindliche Plankopie.  
 Änderungen während der  
 Bauausführung infolge der  
 Befehlsaufgaben, haus-  
 technischer und konstruktiver  
 Maßnahmen vorbehalten.  
 Alle Maße sind in Zentimeter, sofern  
 nicht anders angegeben.  
 Türen sind Durchgangstüren.  
 Höhenangaben beziehen sich auf  
 FFK.  
 Längen-, Höhen-, Flächenangaben  
 entsprechen den Maßstäben.  
 Gartenflächen sind im wesentlichen eben.  
 Bauübliche Toleranzen sind zulässig.  
 Dieser Plan ist nicht für die Bestellung  
 von Einbaumöbeln verwendbar.  
 Normmaße 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  
 Bestelldatenblatt).

Maßstab: 1:50

Datum: 30.05.2023



ARCHITEKTEN  
 MAIER & PARTNER www.maier-partner.at



TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Floerverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TVL	TV, V - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehklipp-Fenster	GF	Gehfügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehfügel
LV	Leerverrohrung	BRU	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
ER	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigarapenithe	GS	Geschirrspüler	Pol.	Poterie	K	Kühlschrank

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stockerau, Niederösterreich! Diese gepflegte **3 Zimmerwohnung** im 2. Dachgeschoss bietet auf großzügigen **61,88 m<sup>2</sup>** modernen Wohnkomfort in bester Lage.

Die helle Wohnung besticht durch eine intelligente Raumaufteilung mit einem einladenden Wohnzimmer, zwei weiteren Zimmern und einer modernen Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Die Fußbodenheizung, betrieben durch umweltfreundliche Fernwärme, garantiert an kalten Tagen wohlige Wärme.

Besonders hervorzuheben ist die **sonnige Loggia mit Ostbalkon**, auf der Sie den Morgen mit einem Kaffee entspannt genießen können. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet und rundet das Angebot ab. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung, die sich im 2. Dachgeschoss befindet – ideal für alle, die das ruhige Wohnen über den Dächern der Stadt schätzen.

Die Lage überzeugt durch eine **hervorragende Verkehrsanbindung**: Busverbindungen, Autobahnanschluss und der Bahnhof sind schnell erreichbar, was Ihnen flexible Mobilität garantiert.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Mit einer **monatlichen Miete von 1.093,36 €** bietet diese Wohnung ein attraktives Angebot für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine gepflegte Immobilie mit Wohlfühlfaktor in Stockerau suchen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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