

attraktive 4 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Blick ins Grüne



Küche

Objektnummer: 960/73250

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,69 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 11,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.399,67 €
Kaltmiete (netto)	1.128,00 €
Kaltmiete	1.374,43 €
Betriebskosten:	227,69 €
USt.:	25,24 €
Provisionsangabe:	

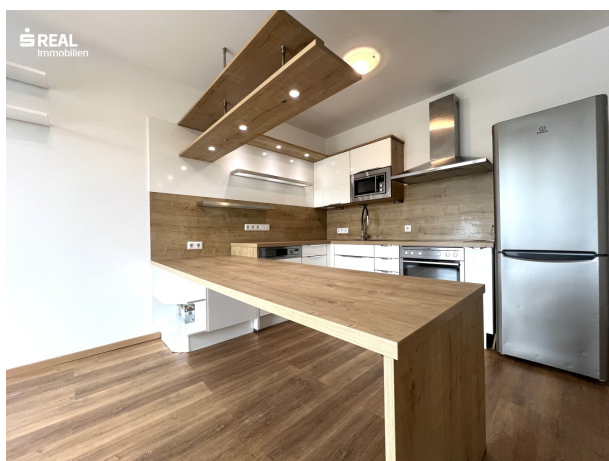
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

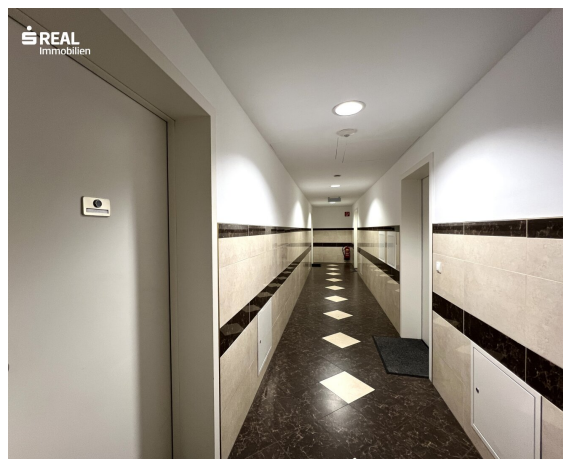
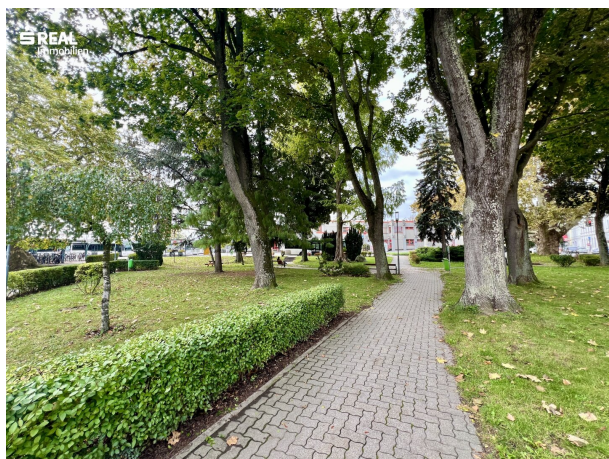
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)

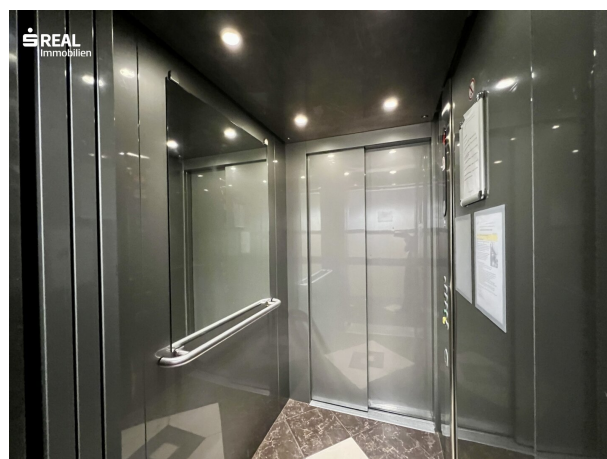
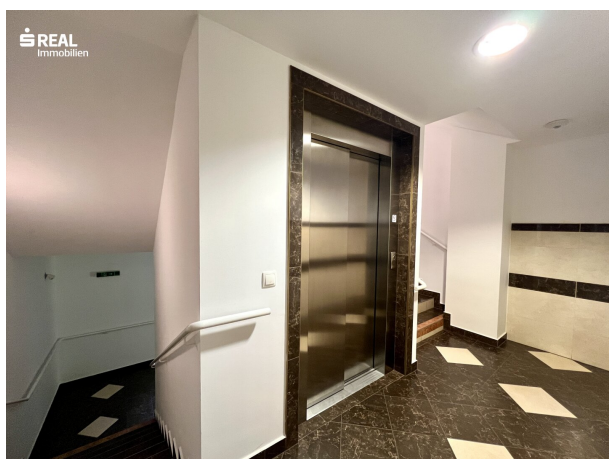


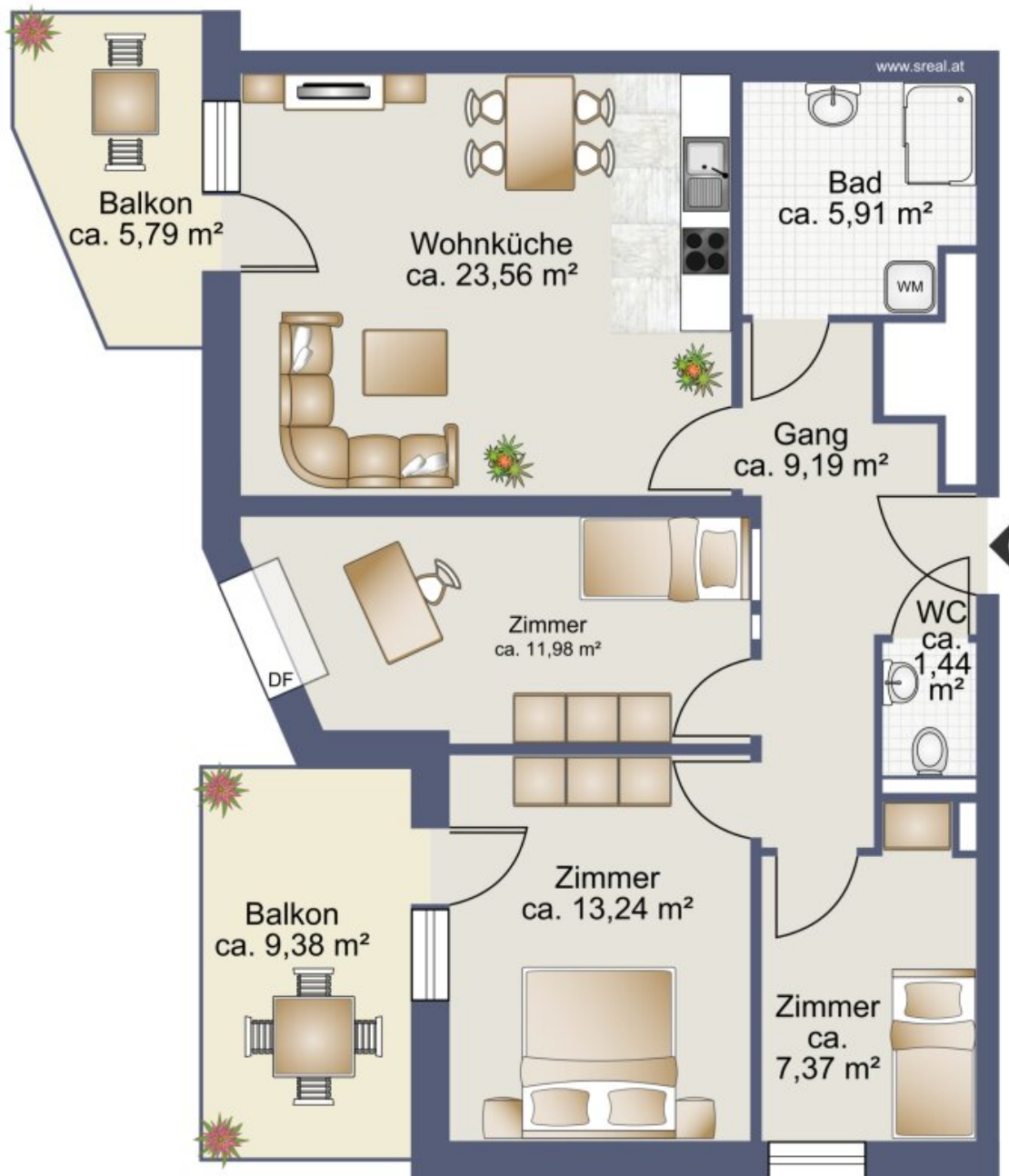












Skizze



Objektbeschreibung

Zentrale Lage – direkt beim Bahnhof Stockerau und nahe der Marktgasse.

Diese charmante **4 Zimmer-Wohnung** im Herzen von Stockerau bietet auf ca. **72,69 m² Wohnfläche** ein angenehmes und zugleich modernes Wohnambiente. Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar** und eignet sich ideal für Paare, Familien oder eine 2er-WG.

Zwei **Balkone mit Blick ins Grüne** laden zum Entspannen im Freien ein und bieten einen **herrlichen Ausblick** auf die ruhige Umgebung – und das mitten in der Stadt. Die hervorragende **Lage nahe der Marktgasse** garantiert eine perfekte Infrastruktur mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeitangeboten, der **Bahnhof Stockerau liegt direkt gegenüber**.

Highlights der Wohnung

- **geräumiger Vorraum**
- **helles Wohnzimmer** inkl. hochwertiger **Einbauküche** mit sämtlichen **Geräten** und direktem **Ausgang** auf den **Balkon**
- **modernes Badezimmer** mit Regenwalddusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- **separate Toilette**
- **zwei Schlafzimmer** in angenehmer Größe – eines davon mit direktem **Ausgang** auf den zweiten **Balkon**
- zusätzliches **Kabinett**, ideal nutzbar als **Büro** oder **Ankleidezimmer**
- beheizt mittels effizienter **Zentralheizung über Fernwärme**
- **Wohnraumlüftung** für optimales Raumklima
- großzügiges **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum

Es wird ein **befristeter Mietvertrag über drei Jahre** abgeschlossen, eine **Verlängerung ist bei beidseitigem Einvernehmen** selbstverständlich möglich.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3131678?accessKey=68f6>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Umgebung und Freizeitmöglichkeiten

- vielfältige **Gastronomie, Cafés** und **Nahversorger** direkt in Stockerau (z. B. Spar, Bipa, Bäckereien u. v. m.)
- **Schulen** und **Kinderbetreuungseinrichtungen** im Ort
- Naherholungsgebiet **Stockerauer Au** mit Wander- und Radwegen

Verkehrsanbindung

- **Bahnhof Stockerau direkt gegenüber** – schnelle Anbindung nach Wien
- ca. **20 Min. nach Wien** (A22 oder S-Bahn S3)
- ca. **10–30 Min. nach Korneuburg oder Tulln**

Mietkonditionen

- **Nebenkosten bei Anmietung:** 3 Bruttomonatsmieten Kaution
- **Monatliche Kosten (gesamt € 1.399,67):**
 - Hauptmietzins: € 1.128,-
 - Betriebskosten: € 227,69 zzgl. 10% USt.
 - Liftkosten: € 12,86 zzgl. 10% USt.
 - Verwaltungshonorar: € 5,88 zzgl. 20% USt.
 - Umsatzsteuer: € 25,24*(Strom-, Heiz- und Wasserkosten werden nach Verbrauch separat verrechnet.)*

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Wohnung und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <1.000m

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