# 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:2012Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:72,69 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 2

Heizwärmebedarf: A 11,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A 0.78Gesamtmiete1.450,66 ∈Kaltmiete (netto)1.228,00 ∈Kaltmiete1.430,42 ∈Betriebskosten:202,42 ∈USt.:20,24 ∈

Provisionsangabe:

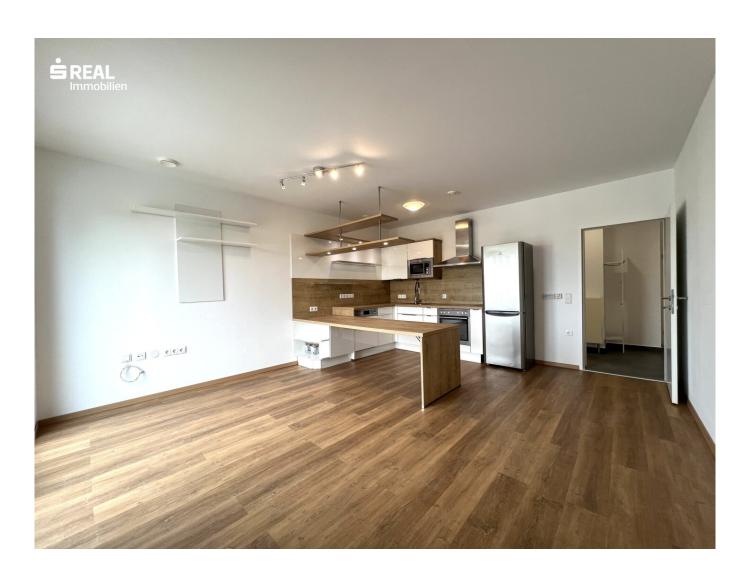
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

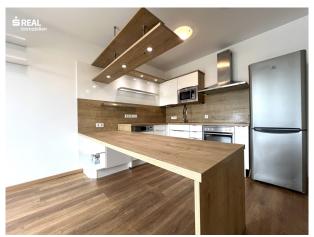
# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)



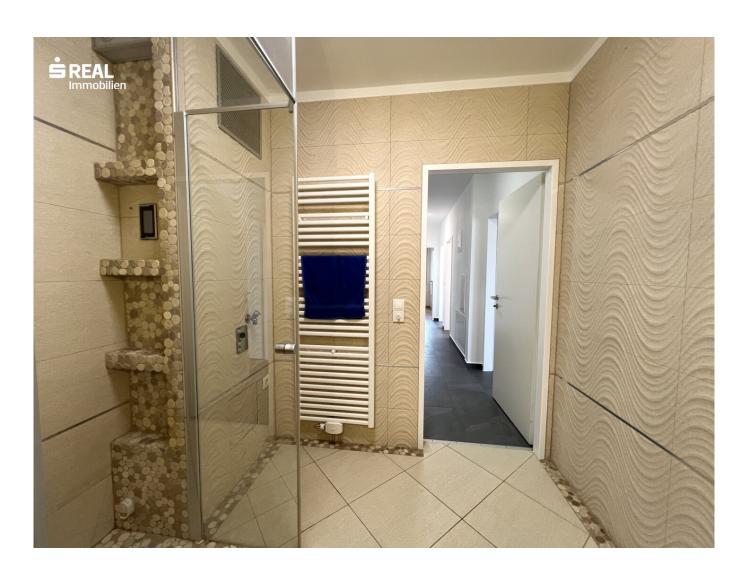


















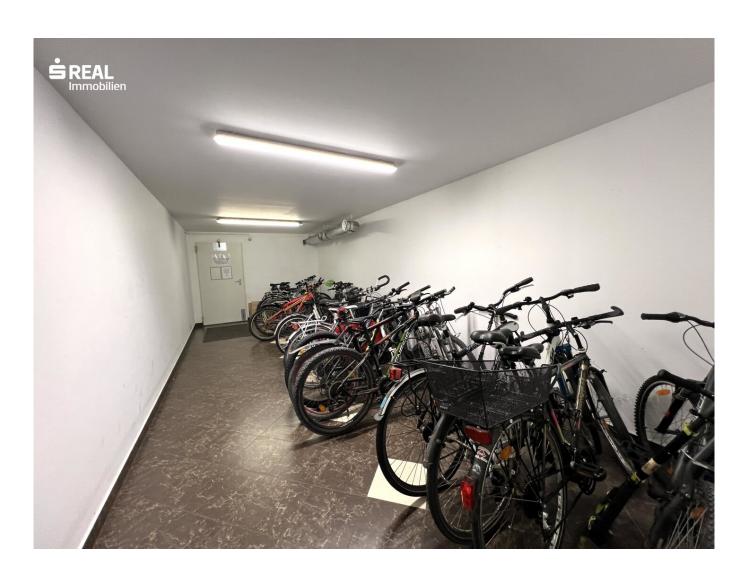








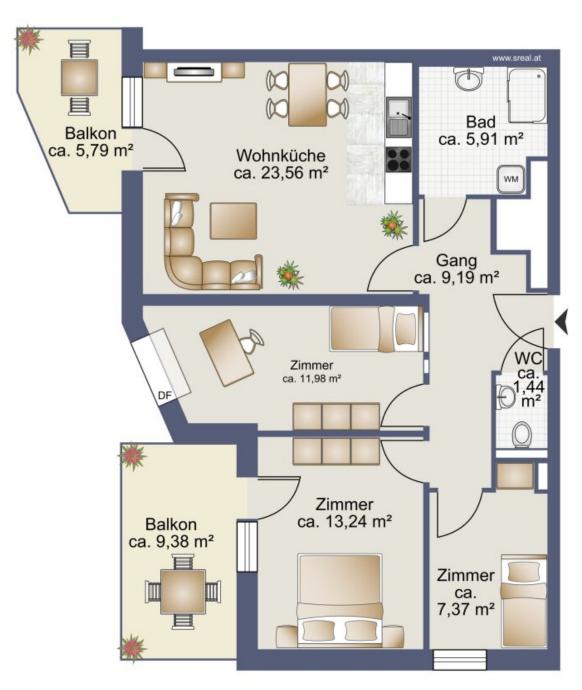




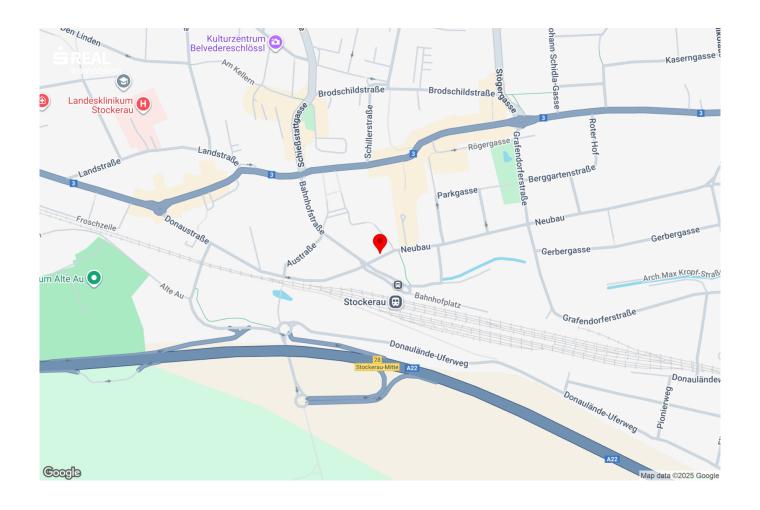








Skizze



# **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: <a href="https://app.immoviewer.com/portal/tour/3131678?accessKey=68f6">https://app.immoviewer.com/portal/tour/3131678?accessKey=68f6</a>
Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf <a href="https://www.sreal.at">www.sreal.at</a>.

#### 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 € 1.450,66):

Hauptmietzins: € 1.228,00

Betriebskosten.: € 202,42 zzgl. 10% USt.

Umsatzsteuer: € 20,24

(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