

**Modern, hell, exklusiv - Mietkauf Doppelhaushälfte in attraktiver Lage von Stoob**



**IMMO  
CONTRACT**

WZ 4

**Objektnummer: 1939/1000409076**

**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>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>	123,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	938,36 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	853,05 €
<b>Kaltmiete</b>	853,05 €
<b>USt.:</b>	85,31 €

## Ihr Ansprechpartner

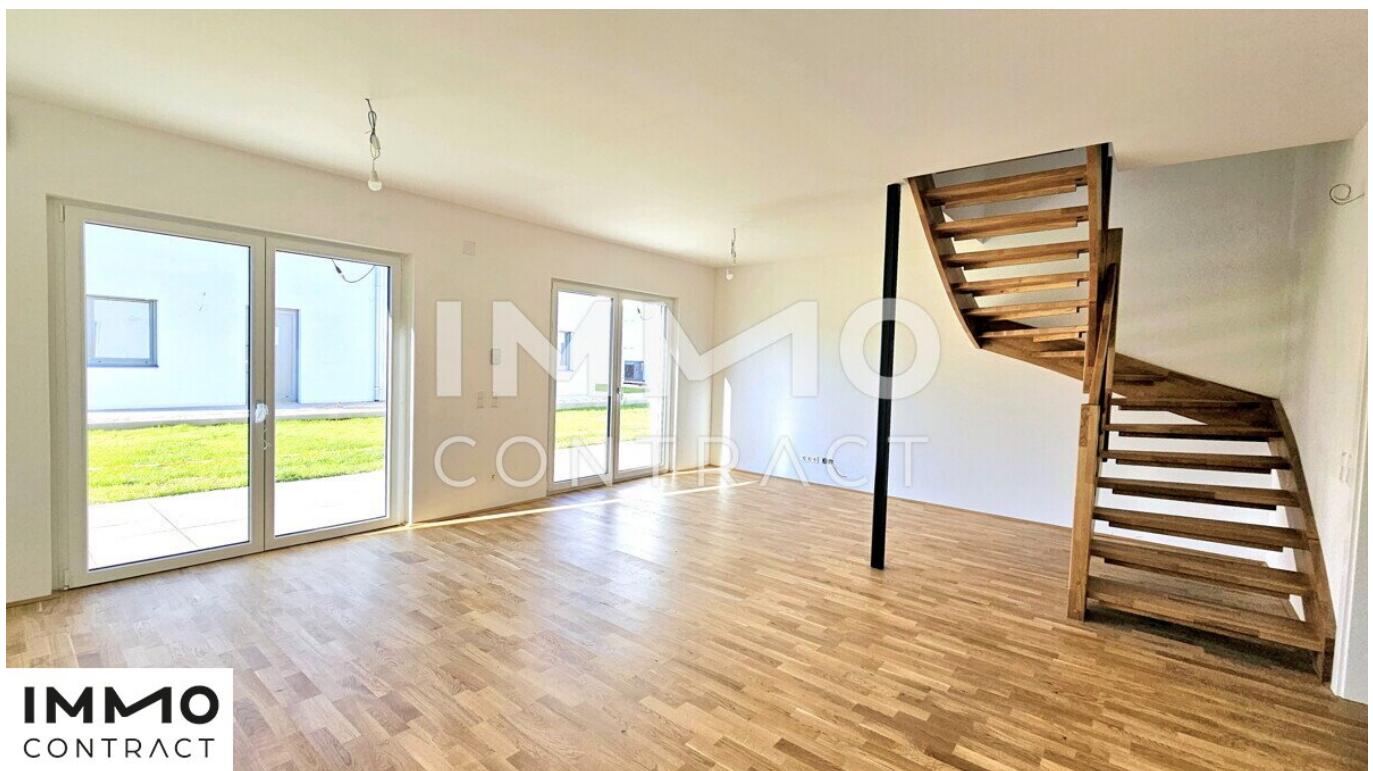


### Simone Vasicek

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 676 841 420-605  
H +43 676 841 420-605

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT



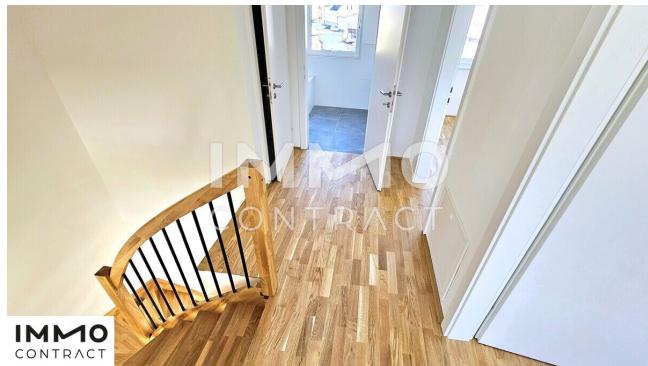
**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT

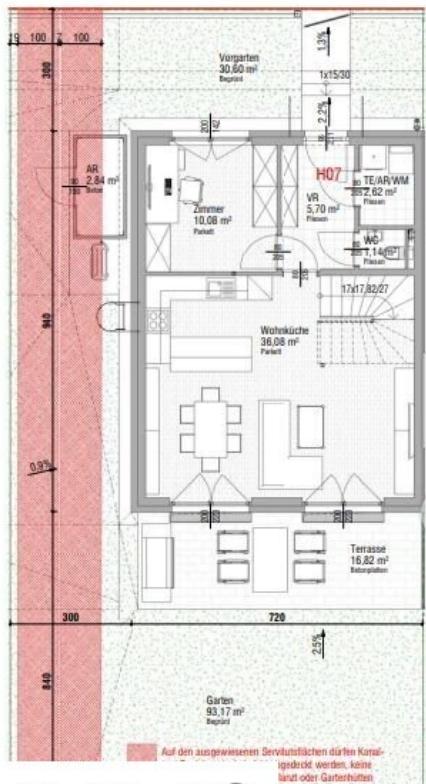


**IMMO**  
CONTRACT

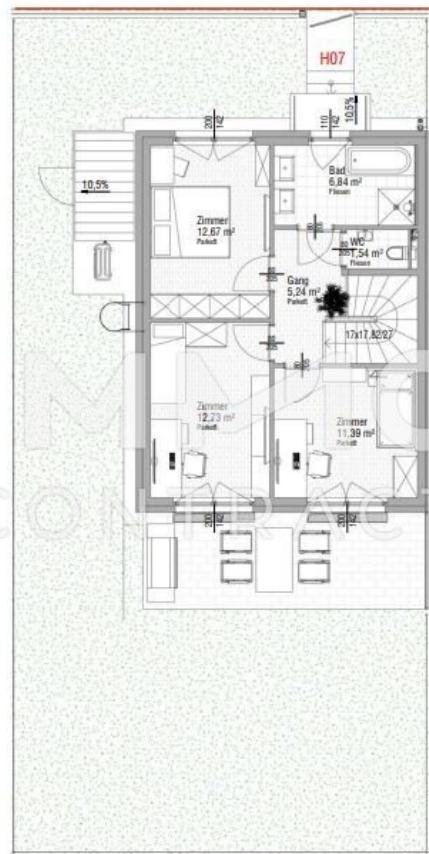
©GS Visuals



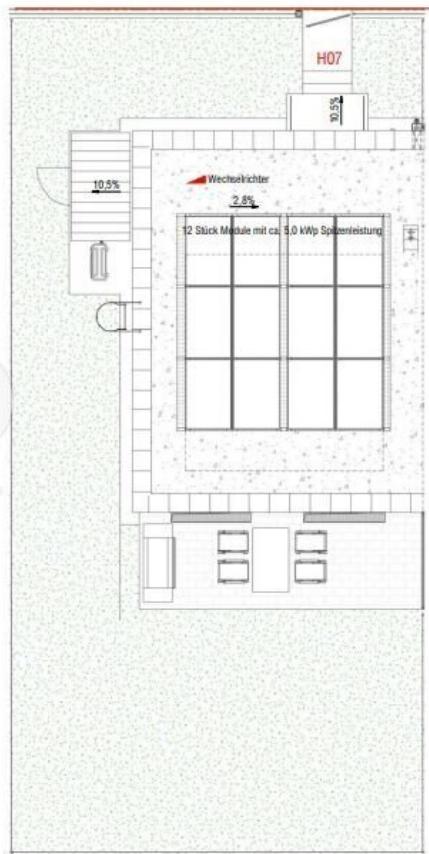
**IMMO**  
CONTRACT



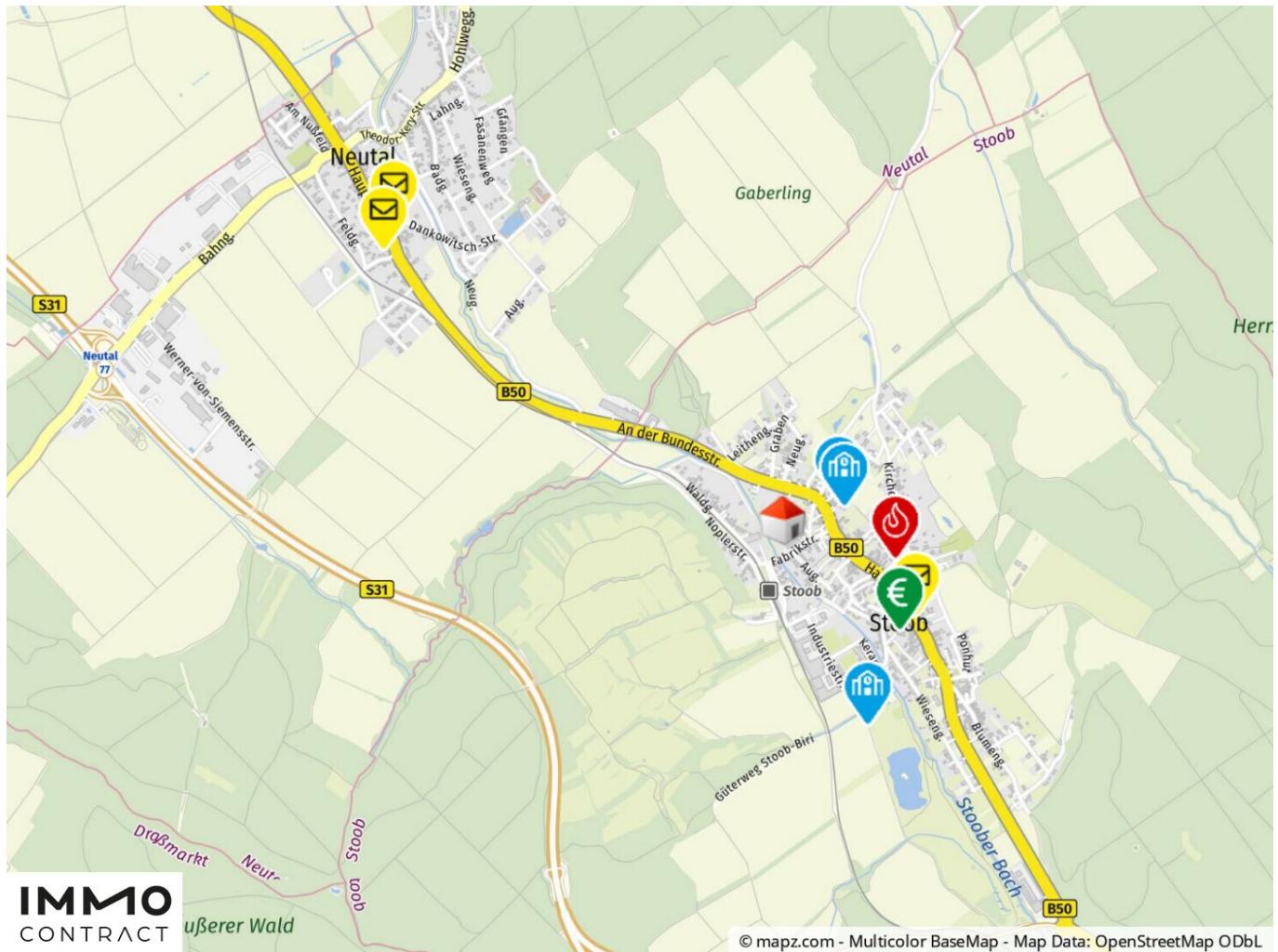
**IMMO  
CONTRACT**



Obergeschoss



Dachdraufsicht



IMMO  
CONTRACT

# 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 Einrichtungsdeen umzusetzen.

Über eine offene Holztreppe 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 7

Dieses Haus hat eine Wohnfläche von 106,03 m<sup>2</sup>, der Garten ist 123,77 m<sup>2</sup> groß und befindet sich in der hinteren Reihe der Anlage - familiär, gemütlich und mit Freiraum für die ganze Familie.

Es handelt sich hierbei um ein freifinanziertes Haus mit Kaufoption:

- Finanzierungsbeitrag € 51.455,30 - Miete € 938,36 (inkl. BK und Ust.)

Ein Sofortkauf ist ebenfalls möglich.

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 <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <6.000m

#### **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 <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap