

**Alternative zu Wien/Wien Hauptbahnhof/ Stockerau in nur  
40 Minuten..., Erstbezug dazu leistbares Wohnen**



IMG\_6659

**Objektnummer: 3610\_6999**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.005,37 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	754,10 €
<b>Kaltmiete</b>	1.005,37 €

## Ihr Ansprechpartner



**Anette Mazanec**

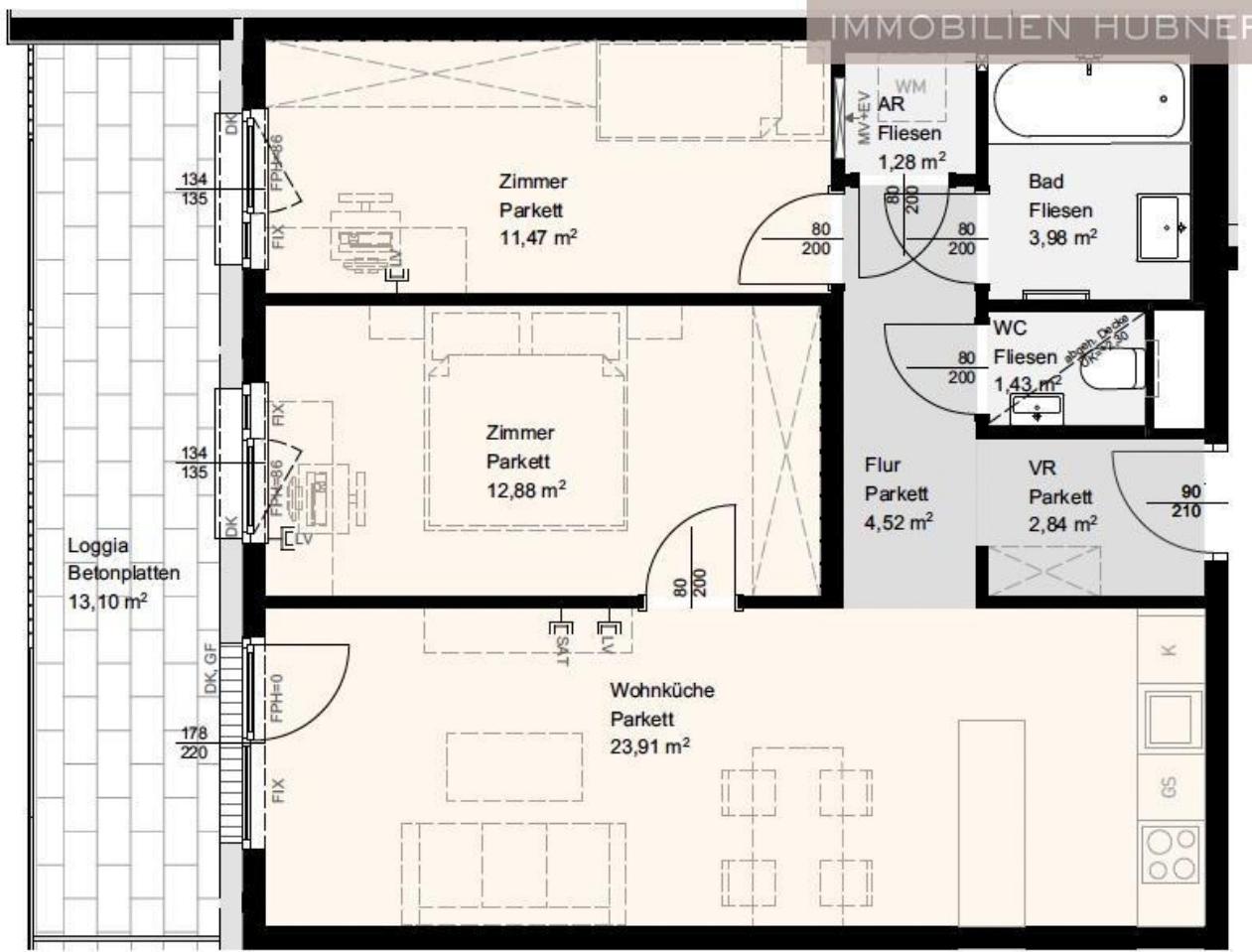
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 44 888 79

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



IMMOBILIEN HUBNER



# Objektbeschreibung

Sie suchen für sich und/oder Ihre PartnerIn bzw. Ihre Familie eine besonders ansprechende und brandneue Mietwohnung in einer brandneuen Wohnanlage?

Ein „bissl „außerhalb, aber doch sehr nahe an Wien sollte es sein, umgeben von viel Grün, ruhig gelegen, geräumig, aber gemütlich, eventuell mit Garten oder Terrasse, denn Sie möchten gerne Ihre Ruhe genießen können und in herrlicher Umgebung mit einem Glaserl Wein auf das schöne Leben anstoßen?!

Wir haben diese Wohnung für Sie gefunden!

## BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Weitere Wohnungen frei !
- Nah an Wien und Umgebung (40 Minuten mit dem Zug zum Hbf. Wien)
- Fast ein Erstbezug
- Nah an den Öffis und der Autobahn
- Naturschutzgebiet in 7 Minuten zu Fuß erreichbar, zum Spazierengehen, Joggen, Radfahren, Erholen, Wandern, Schwimmen, ...
- Deckenkühlung (passive Kühlung im Sommer durch die Betondecke) und Heizung (thermische Heizdecke, per Fernwärme)
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Küche samt moderner Ausstattung von Lutz: Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspüler, Einbauherd, Umluft, ...
- Parkett in Eiche
- elektrische Außenrollläden oder Raffstores
- Farb-Video Gegensprechanlage
- Einlagerungsräume
- Teilweise PV-Anlagen für die Haustechnik
- Feinsteinzeug für Bäder, WC's und Stiegenhäuser
- Waschmaschinenanschluss
- Hauseigene SAT-Anlagen
- Große Auswahlmöglichkeit an Objekten mit Terrasse, Garten, Loggia oder Balkon
- Garagen und E- Tankstellen
- Kinderwagen und Fahrradabstellräume
- Jugend und Kinderspielplatz

Die Schaubilder dienen zur Illustration und können von planlichen und natürlichen Gegebenheiten abweichen. Änderungen vorbehalten.

## RAUMAUFTHEILUNG

- Geräumiger Vorraum mit Parkett
- 2 Schlafzimmer
- Wohnraum mit Küchenzeile
- Wannenbad
- WC separat
- Abstellraum
- Balkon, Loggia
- Fast alle Räume mit Zugang ins Freie!

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG GRÄTZL UND UMGEBUNG

- Naturschutzgebiet vor der Haustüre (Stockerauer Au) in 7 Minuten zu Fuß erreichbar
- Nähe der Donauuferautobahn
- gute Infrastruktur, Nahversorger, Shops, Kultur ( Belvedereschlössl, Automobilmuseum), Schulen, Banken, Kino, Landesklinikum Stockerau, E-Tankstellen
- S3, S4 der Wiener Schnellbahnlinien, mit Park @ Ride Anlagen sowie eine nextbike-Verleihstation.

## ERSTZAHLUNG

- 3 BMM Kaution
- erste Monatsmiete im Voraus

## WEITERE MONATLICHE KOSTEN

- Wasser, Heizung... werden von der ISTA nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet
- Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet (Wien Energie bzw. Netznutzung Wiener Netze)
- ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, GIS, o.Ä.

## VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 10 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig)
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): Die Miete sollte maximal 40% des Nettoeinkommens betragen, sollte zumindest die 50% Quote erfüllt sein, kann eine höhere Kaution hinterlegt werden

Weitere Wohnungen in der Anlage frei zwischen 39m<sup>2</sup> und 82m<sup>2</sup> ( Gartenwohnungen, 1.bis 3. Stock) wählbar, mit Freiflächen und zusätzlicher Anmietung eines Stellplatzes.

Nähere Infos unter: [www.daskoloman.at](http://www.daskoloman.at)

Falls Sie Fragen haben oder einen Beratungsterminwünschen, stehe ich Ihnen  
selbstverständlich gerne zur Verfügung.

**KONTAKT**

Frau Anette Mazanec

Tel: +43 664 44 888 79

Email: [anette.mazanec@hubner-immobilien.com](mailto:anette.mazanec@hubner-immobilien.com)Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	754,1	zzgl 10% USt.
-------	---	-------	------------------

Betriebsko	€	159,87	zzgl 10% sten
------------	---	--------	------------------

Umsatzste	€	91,4	uer
-----------	---	------	-----

---

Gesamtbet	€	1005,37	rag
-----------	---	---------	-----