

## **Einfamilienhaus mit Garten und großer Terrasse – Nahe Bahnhof Stockerau**



**Objektnummer: 25025**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaulände-Mittelweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	140,00 m <sup>2</sup>
Keller:	35,45 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 215,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Gesamtmiete	1.700,00 €
Kaltmiete (netto)	1.550,00 €
Kaltmiete	1.700,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

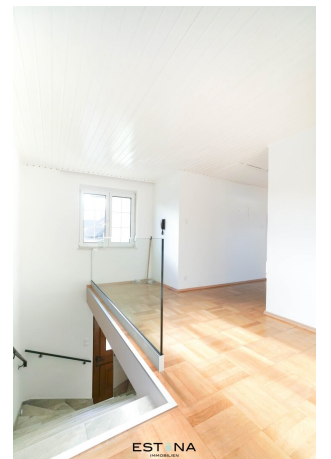
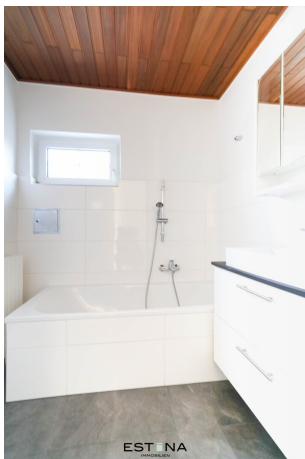
## Ihr Ansprechpartner

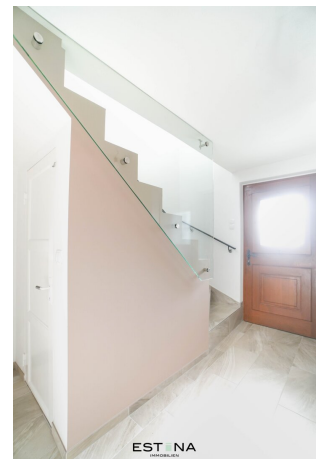


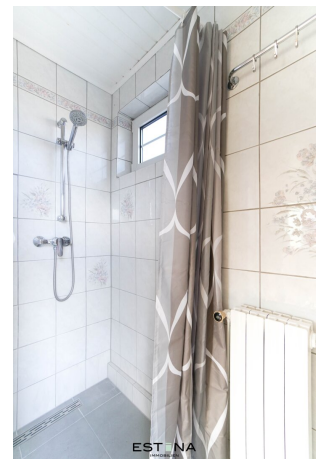
**Benedikt Wawra**





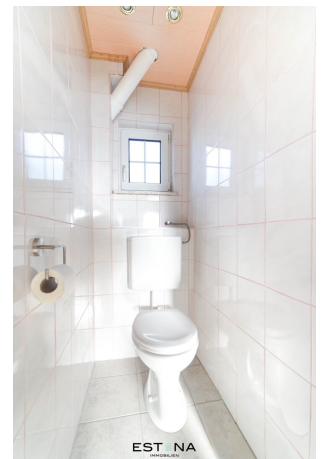








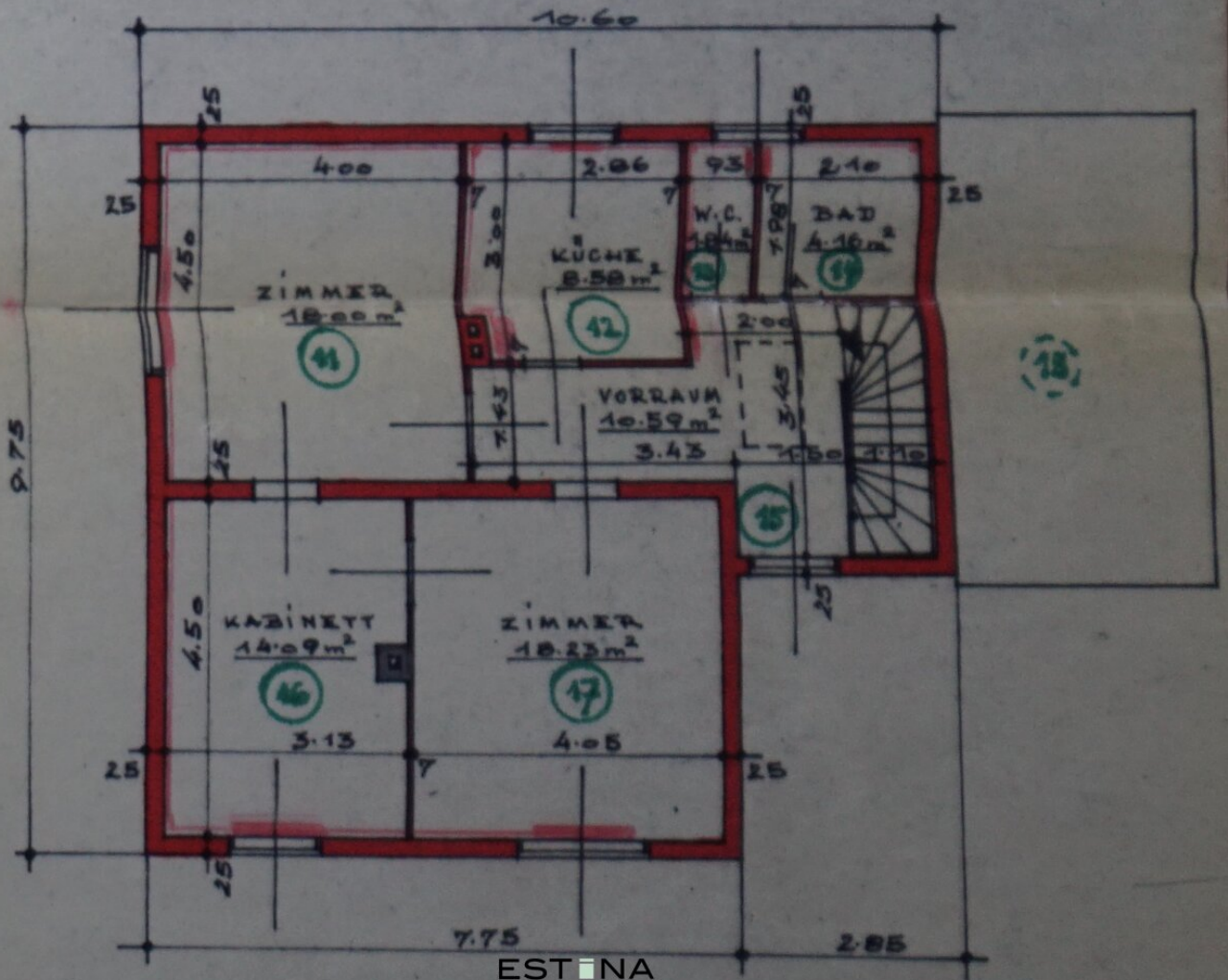








# 1. STUCK





## Objektbeschreibung

Zwischen der **Stockerauer Au** und dem **Bahnhof Stockerau** gelegen, erwartet Sie ein **geräumiges, gepflegtes Einfamilienhaus** mit zwei Wohnebenen, das ideal für Familien geeignet ist. Das **Einfamilienhaus** bietet viel Platz mit einem **großen Keller und einem Dachboden**, die viel zusätzlichen Stauraum bieten. Zusätzlich steht den Bewohnern eine eigene **Garage** zur Verfügung.

### Raumaufteilung Erdgeschoss:

- Vorraum
- 3 Zimmer
- Wirtschaftsraum mit Wasseranschluss
- Badezimmer mit Wanne inkl. Handwaschbecken
- separate Toilette
- Garten mit Terrasse

### Raumaufteilung 1. Stock:

- Vorraum mit Zugang zur großen Terrasse
- geräumiges Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- separate Toilette
- Badezimmer mit Dusche inkl. Waschbecken
- separate Küche mit allen Geräten

### Lage und Infrastruktur:

Das Haus besticht durch die ruhige Lage in einem grünen, familienfreundlichen Wohngebiet, das viel Raum für Erholung bietet. Zahlreiche Grünflächen laden zu entspannenden Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel und Drogerieprodukte sowie Ärzte sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar. Das Landesklinikum Stockerau ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Der Bahnhof Stockerau

sorgt für eine schnelle Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, und mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Innenstadt in weniger als 25 Minuten.

**Kosten:**

Miete: € 1.700,00 inkl. BK und USt.

Kaution: € 6.800,00

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.