



SCHOPF IMMOBILIEN – Wo Wohnen zum Zuhause wird

Modern wohnen. Ruhig leben. Zuhause ankommen.

Hochwertige Doppelhaushälften zur Miete zu vergeben.

Zeitgemäße Architektur, durchdachte Grundrisse und eine Lage, die Ruhe und Nähe perfekt verbindet.



+43 677 648 851 42

OFFICE@SCHOPF-IMMOBILIEN.AT

MIETOBJEKT

Zwei Doppelhaushälften
in 2011 Sierndorf



Die beiden unabhängigen und modern gestalteten Wohneinheiten liegen in ruhiger Lage in einem familienfreundlichen Umfeld und bieten Platz für Familien oder Paare. Helle Räume, klare Linien und eine gemütliche Wohnatmosphäre laden zum Wohlfühlen ein. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Garten und eine Terrasse sowie zwei PKW-Stellplätze.

Gute Erreichbarkeit: Sierndorf liegt verkehrsgünstig im Weinviertel zwischen Stockerau, Hollabrunn und Tulln. Durch die Nähe zur A22 ist auch Wien in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der Bahnhof im Ort sorgt ebenfalls für eine gute Anbindung nach Stockerau, Korneuburg, Wien und Hollabrunn.

Bauträger:

Schopf Immobilien GmbH

L.-Westermayer-Straße 4

3464 Hausleiten

+43 677 648 851 42

office@schopf-immobilien.at

DIE DOPPELHAUSHÄLFTEN IM ÜBERBLICK

Die neu errichteten Doppelhaushälften in Ziegelmassivbauweise bieten auf zwei Ebenen Platz für Familien oder Paare.

- ✓ Erstbezug – Baujahr 2026
- ✓ Verfügbar ab August 2026
- ✓ Etwa 124 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- ✓ Ziegelmassive Bauweise
- ✓ Garten und Terrasse
- ✓ 2 PKW-Stellplätze auf Eigengrund
- ✓ Photovoltaikanlage mit 7 kWp pro Wohneinheit vorhanden

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Häuser befinden sich in einer idyllischen Wohnsiedlung in 2011 Sierndorf. Die Lage kombiniert Ruhe und Wohnqualität mit schneller Erreichbarkeit von Stockerau, Hollabrunn, Tulln, Korneuburg und Wien.

- ✓ Ruhiges Wohngebiet, familienfreundliches Umfeld
- ✓ Kindergarten ca. 650 m entfernt, Volksschule ca. 450 m entfernt
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Fußnähe erreichbar
- ✓ Vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Ort und in der näheren Umgebung
- ✓ Schnelle Erreichbarkeit von Stockerau, Hollabrunn und Tulln
- ✓ In wenigen Minuten auf der A22 Richtung Korneuburg und Wien
- ✓ Bahnhof im Ort mit guten Verbindungen nach Stockerau-Korneuburg-Wien und Hollabrunn-Retz

WOHNFLÄCHEN & RAUMGESTALTUNG

Die durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen schafft ein harmonisches Zuhause mit viel Platz für gemeinsames Leben und individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

ERDGESCHOSS (63,41 m²)

Großzügiges Wohn-Esszimmer mit offener Küche (ca. 40 m²)

Vorraum (ca. 10 m²)

Technikraum (ca. 7 m²)

WC (ca. 3 m²)

Abstellraum (ca. 2 m²)

OBERGEHOSS (61,13 m²)

Zwei Zimmer (jeweils ca. 14 m²)

Ein Zimmer inklusive Schrankraum (ca. 17 m²)

Badezimmer mit WC (ca. 9 m²)

Vorraum (ca. 6 m²)



FREIFLÄCHEN & STELLPLÄTZE

Die Terrasse und der private Garten laden zum Entspannen, Spielen und Genießen ein. Zwei zugehörige PKW-Stellplätze sorgen für komfortables und bequemes Parken direkt bei der Immobilie.

- ✓ Garten mit ca. 108 m²
- ✓ Terrasse mit ca. 15 m²
- ✓ 2 PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus mit insgesamt ca. 43 m²
- ✓ Leerverrohrung und Verkabelung für E-Ladestation vorhanden

HEIZUNG & ENERGIE

Die moderne Haustechnik gewährleistet eine energieeffiziente und zukunftsorientierte Versorgung der Wohneinheiten.

- ✓ Energieeffiziente Bauweise
- ✓ Heizung: Fußbodenheizung
- ✓ Heizungsart: Wärmepumpe
- ✓ Temperierung im Sommer mittels Wärmepumpe über Fußbodenheizung
- ✓ Heizwärmebedarf lt. Energieausweis: 42 kWh/m²a, Klasse B

KOSTEN

- Die Kosten setzen sich folgend zusammen:
 - 1 620 EUR Miete
 - 130 EUR Gemeindeabgaben (Kanal, Wasser, Müll)
 - ⇒ 1 750 EUR Gesamtmiete
- Die Stromkosten sind nicht in der Miete inkludiert.
- Eine Kautions über 6 000 EUR ist bei Vertragsabschluss zu entrichten.

SONSTIGES

- Eine Haushaltsversicherung ist verpflichtend abzuschließen.

Bei Interesse an weiteren Informationen
oder an einem Besichtigungstermin der Immobilie
freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme:

+43 677 648 851 42
OFFICE@SCHOPF-IMMOBILIEN.AT



IMPRESSIONEN

So könnte Ihr Zuhause zukünftig aussehen.

