

**ERSTBEZUG Dachgeschoßwohnung mit Balkon in
Stammersdorf - Winzergefühl im Sehnsuchtsort der
Wiener - 1210 Wien**



Objektnummer: 6460/305

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,84 m²
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.799,46 €
Kaltmiete (netto)	1.289,00 €
Kaltmiete	1.635,87 €
Betriebskosten:	251,00 €
USt.:	163,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



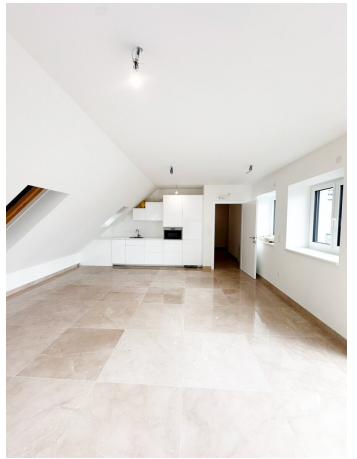
Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

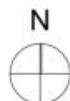
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



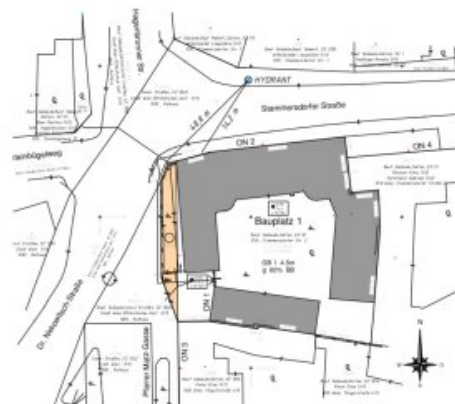


Stammersdorfer Straße 2 - TOP 3, STIEGE 1



WOHNUNGSPLAN

ZIMMERANZAHL:	3
WOHNNUTZFLÄCHE:	ca. 100,84 m²
BALKON / TERRASSE:	5,30 m²



Objektbeschreibung

Am Fuße des Bisambergs

Wahrscheinlich gibt es niemanden, der sich nicht von dem Charme dieses pittoresken Wiener Stadtteils verzaubern lässt. Hier gibt es noch: schön erhaltene Kellergassen, kein Verkehr, spielende Kinder auf der Straße, gemütliches Tratschen von Zaun zu Zaun... Stammersdorf ist der Sehnsuchtsort vieler Wiener. "D´rüber der Donau" und gerade deshalb so beliebt, da sich keine Busse mit Touristen durch die Gassen schieben.

Mitten in dieser idyllischen Dorflage, entstand ein wunderschönes Wohnprojekt. Der vormalige Altbestand wurde sorgsam saniert, im Obergeschoß eine Dachgeschoßwohnung ausgebaut und um mehrere Einheiten erweitert.

Nachbarschaft & Infrastruktur - ein Dorf in der Stadt

Stammersdorf ist erst spät zu einem Teil von Wien geworden. Und wer ins Ortszentrum kommt, kann die dörflichen Strukturen nach wie vor erkennen. Die Infrastruktur hat sich allerdings schon vor längerer Zeit der Großstadt angeglichen. Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, eine Apotheke, eine Bankfiliale, Friseur, Ärzte und diverse Gastronomie-Betriebe sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zum Einkaufszentrum B7 fährt man mit dem Auto 5 Minuten. Das Shopping Center Nord und das Einkaufszentrum G3 sind in 10 Autominuten erreichbar. Öffentliche und private Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in Gegendnähe oder wenige Autominuten entfernt. Für den sportlichen Ausgleich sorgt der Stadtwanderweg Nr. 5, der direkt auf den wunderschönen Bisamberg führt. Der Marchfeldkanal, die Alte Donau als auch die Donauinsel sind schnell erreicht und bieten eine wunderbare Naherholungsmöglichkeit.

VERKEHRSANBINDUNG

Die Buslinie 125 bringt die BewohnerInnen schnell zur U1- und S-Bahnstation Leopoldau. Mit der Straßenbahnlinie 30 lässt sich die U6- und S-Bahnstation Floridsdorf erreichen und die Linie 31 fährt zur Haltestelle Schottenring. Über die Anschlussstelle Floridsdorf erreicht man die A22, der Anschluss an die S1 ist über den Rautenweg gegeben.

IHR MEHRWERT

- Leben in einer der beliebtesten Gegenden Wiens mit Dorfcharakter aber dennoch innerhalb der Stadtgrenze
- Wohnen in einem Neubau mit exklusiver Ausstattung
- absolute Ruhelage

- sehr gute Verkehrsanbindung
- perfekte Infrastruktur

BAUBESCHREIBUNG AUSZUGSWEISE

Bei der Errichtung dieses Projekts wurde besonderes Augenmerk auf die Verwendung der verbauten Materialien gelegt.

- Ziegelbauweise
- Vollwärmeschutz
- dreifach verglaste Fenster
- eigene Wärmepumpen für jede Einheit
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Glasfaserkabel
- Wasseranschlüsse bei den Freiflächen
- Sonnenschutz

Details zu Stiege 1 Top 3 - Dachgeschoßwohnung- mit Wohnküche - 2 Schlafzimmer - Abstellraum - 1 Badezimmer mit Dusche - WC

Raumaufteilung siehe Grundriss.

KONDITIONEN

Miete: EUR 1.799,46,- inklusive Betriebskosten und USt.

Befristung: 5 Jahre mit der Option auf Verlängerung

PROVISIONSFREI für den Mieter/die Mieterin

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz unter 0676 629 40 50 oder cm@carma-partner.at gerne jederzeit zur Verfügung.

Carma & Partner GmbH weist darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap