Der Natur so Nahe | Reihenhaus mit Garten in Stammersdorf

Objektnummer: 2013

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfarrer-Matz-Gasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	1994
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,14 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	88,00 m²
Keller:	64,66 m²
Gesamtmiete	1.950,00 €
Kaltmiete (netto)	1.596,11 €
Kaltmiete	1.772,73 €
Betriebskosten:	134,62 €
USt.:	177,27 €

Provisionsangabe:

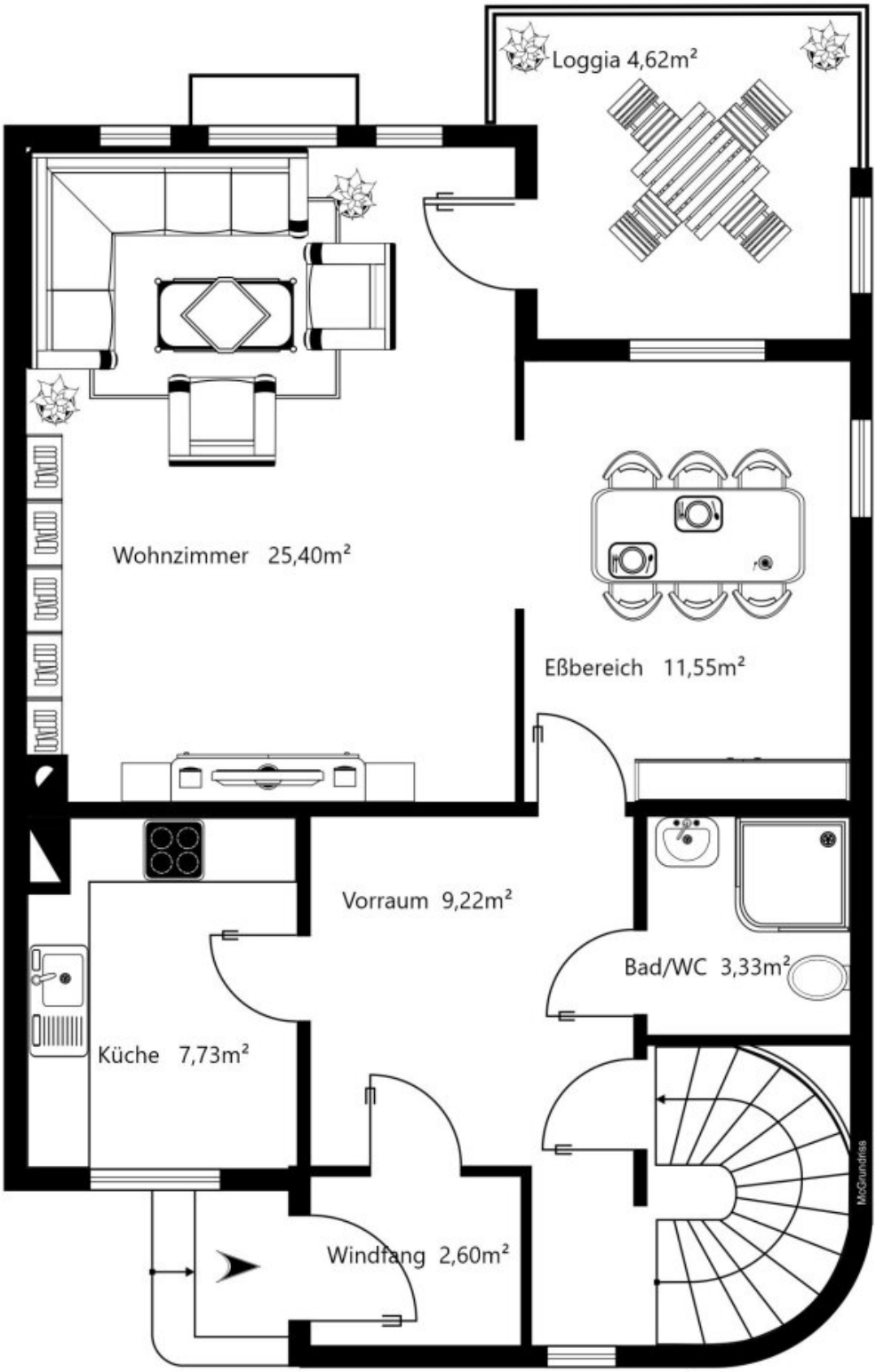
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

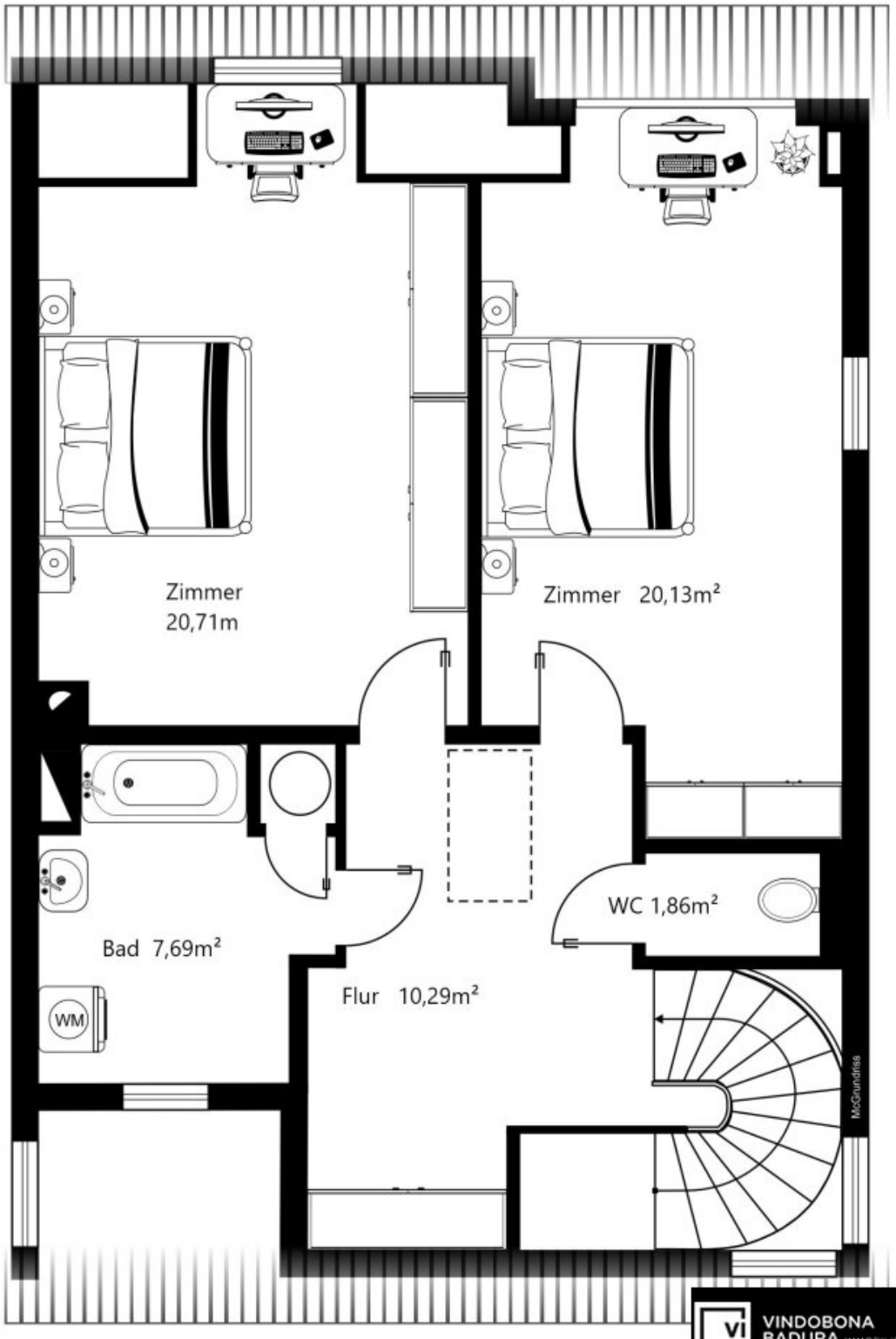
Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8 / 6

ZU VERMIETEN
0664 402 11 14
VINDOBONA
BADURA
IMMOBILIEN



VINDOBONA BADURA IMMOBILIEN


Zimmer
20,71m
Zimmer 20,13m²
Bad 7,69m²
WM
Flur 10,29m²
WC 1,86m²
VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse, nur wenige Schritte von der Stammersdorfer Kellergasse und dem Erholungsgebiet Bisamberg entfernt, gelangt ein **geräumiges Reihenhaus** mit rund **125 m² Wohnfläche** zur Vermietung. Das Haus bietet dank durchdachtem Grundriss und **Südwest-Garten mit 88m²** ein äußerst angenehmes Wohngefühl.

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:** Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia und dem eigenen Garten, Essbereich, Küche, Dusche mit WC, Vorraum und Treppenaufgang
- **1. Obergeschoss:** Zwei Schlafzimmer, großes Badezimmer mit Wanne, Abstellraum
- **Kellergeschoss:** Voll unterkellert, ca. **64 m²** Stauraum und Nutzfläche

Lage & Infrastruktur:

Die Lage vereint angenehme Ruhe mit einer hervorragenden Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Reichweite. Die **Straßenbahnlinie 31** sowie der **Bus 30A**, der zwischen Neu Leopoldau und Stammersdorf–Freiheitsplatz verkehrt, sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Nähe zum Bisamberg bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Lauf- und Radrouten. Für Familien besonders attraktiv ist das vielfältige Bildungsangebot: Mehrere Kindergärten sowie Volks- und Mittelschulen befinden sich im nahen Umfeld.

Die Liegenschaft wird befristet auf 5 Jahre vermietet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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.

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 <1.000m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap