

**AB JUNI: Lichtdurchflutet und modern: 3-Zimmer-Traum  
mit Balkon**



**Objektnummer: 4724/13855**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	75,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Gesamtmiete</b>	1.397,41 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.022,91 €
<b>Kaltmiete</b>	1.180,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,00 €
<b>Heizkosten:</b>	82,01 €
<b>USt.:</b>	134,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**



# ORAG

Immobilien | Seit 1871



**MJM** KIRCHENPLATZ 3 | 1020 HOLLABRUNN  
 TEL: +43 2902 2945  
 HOHLGASSE 28 | 1030 WIEN  
 TEL: +43 1 3176112  
**ARCHITEKTEN** WIENER STRASSE 17/18 | 1100 KORNBURG  
 MAURER & PRATNER TEL: +43 2242 61740

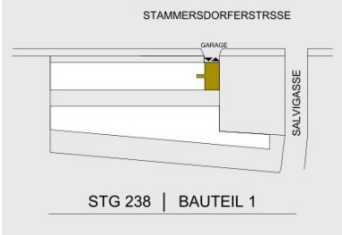
Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr  
 Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten  
 Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Ausführung möglich  
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet  
 Dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung



## 1210 WIEN STAMMERSDORFERSTR. 238

TOP 15 | 2.OG | STIEGE 238

VR	11,41 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	30,46 m <sup>2</sup>
ZIMMER	10,29 m <sup>2</sup>
ZIMMER	17,84 m <sup>2</sup>
BAD	3,65 m <sup>2</sup>
WC	1,59 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>75,24 m<sup>2</sup></b>
BALKON	8,60 m <sup>2</sup>
KELLER	2,18 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in der Stammersdorfer Straße 236-238

In der beliebten Stammersdorfer Straße 236-238 erwartet Sie eine moderne Wohnanlage, die urbanes Leben mit Ruhe und Natur verbindet. Die durchdacht gestalteten Wohnungen bieten großzügige Wohnflächen. Hochwertige Ausstattung wie elegante Böden, moderne Einbauküchen und Fußbodenheizung sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Die Wohnanlage ist geprägt von moderner Architektur, großzügigen Grünflächen und einer hervorragenden Infrastruktur. Mit einem idealen Mix aus Stadtleben und Natur ist dies der perfekte Ort, um anzukommen und sich wohlfühlen.

Genießen Sie die Ruhe einer grünen Wohnlage, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Ob als Single, Paar oder kleine Familie – hier finden Sie den idealen Ort zum Leben.

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 <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <3.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap