

Wunderschöne Wohnung perfekt geeignet für Familien - Nähe Marchfeldkanal



Objektnummer: 19744

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stammersdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	92,61 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,04 m ²
Heizwärmebedarf:	A 17,30 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.399,00 €
Kaltmiete (netto)	1.109,76 €
Kaltmiete	1.271,81 €
Betriebskosten:	162,05 €
USt.:	127,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

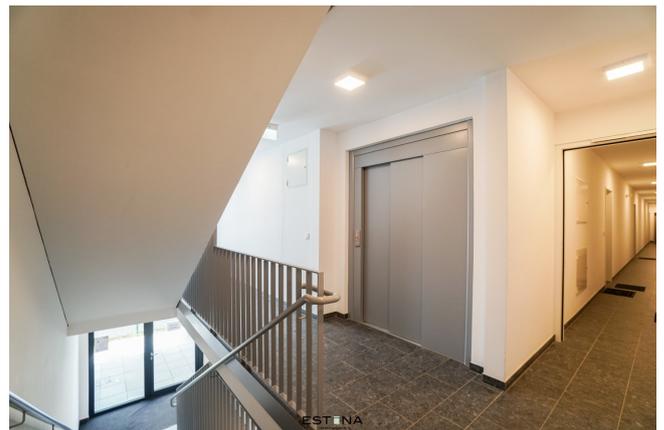


Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12



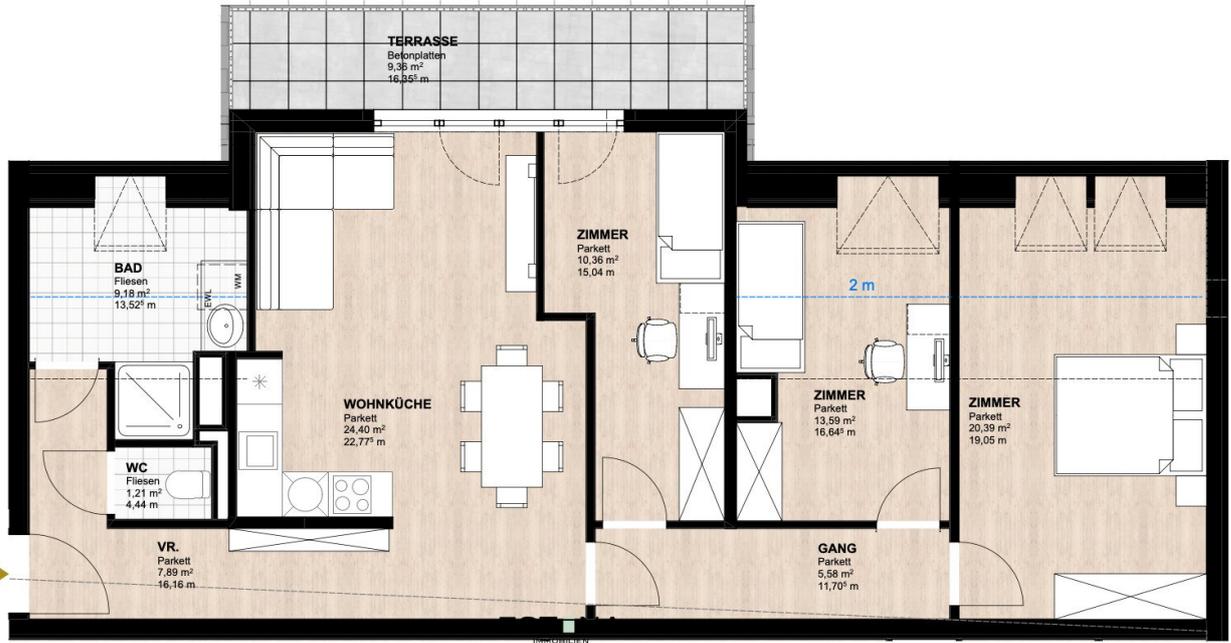






EST NA
IMMOBILIEN

Top 22



Objektbeschreibung

Grün soweit das Auge reicht

Direkt an der **Stammersdorfer Straße**, in **unmittelbarer Nähe zum Marchfeldkanal** und nur **wenige Autominuten vom Gerasdorfer Badeteich** entfernt, gelangt eine **erstklassige Wohnhausanlage** zur Vermietung.

Ein durchdachtes Wohnkonzept mit einer **guten Nahversorgung nahe der Stadtgrenze**. **Weitläufiges Grün** und **Möglichkeiten zum Abkühlen an heißen Sommertagen** laden zum **Entspannen** und **Durchatmen** ein. **Praktische Grundrisse**, mit **großzügigen Freiflächen**, bieten den **idealen Rückzugsort** mit **hohem Wohnkomfort**. Eine **Oase der Ruhe** und die **perfekte Atmosphäre** zum **gemütlichen Verweilen** in den eigenen vier Wänden für **Singles, Pärchen und Kleinfamilien**.

Das Projekt umfasst insgesamt **86 Wohneinheiten**, die sich auf 3 Bauteile verteilen sowie einer hausinternen **Tiefgarage**.

Highlights

- Wohnen im Grünen
- hochwertige Ausstattung
- super Preis-Leistungs-Verhältnis
- Freiflächen
- **Fußbodenheizung und Kühlung**
- Sonnenschutz innenliegend
- Echtholzfußboden - Eiche
- hochwertige Sanitäreinrichtung

- moderne, hochwertige Küche
- Vorbereitung zur Installation einer zusätzlichen Klimaanlage in den DG
- Personenlift
- Kellerabteil
- Fahrradraum & Kinderwagenabstellraum

Raumaufteilung:

- Vorraum
- schöne große Wohnküche mit Platz für Essbereich
- 3 geräumige Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Ausgang zur Terrasse
- separate Toilette

Lage und Infrastruktur:

Das **G3 Shopping Resort in Gerasdorf** ist nur wenige Autominuten entfernt. Dort lassen sich alle Wünsche erfüllen. Lebensmittelgeschäft wie z.B. **Billa plus** und ein **Hofer** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das **Krankenhaus Wien Nord**, eine Apotheke, das Bundesrealgymnasium und die Volksschule Stammersdorf sind in der Umgebung. Zahlreiche **Heurigen** und wunderschöne **Spaziergänge** laden zum Verweilen ein.

Die **Straßenbahnlinien 30** und **31** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kosten:

Miete: € 1.399,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 4.197,00

Provisionsfrei für den Mieter!

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Garagenstellplatz um € 78,- anzumieten.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.

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