

**OPEN HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen, am
Samstag, den 09.08.2025, ab 10:00 Uhr! Möblierte
Vierzimmerwohnung mit großzügiger Loggia, Fernblick
inkl. Garagenplatz im Herzen von Stadlau**



Objektnummer: 6346

Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Miriam-Makeba-Gasse |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 2014 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 112,25 m ² |
| Nutzfläche: | 121,61 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 2,74 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 37,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,92 |
| Gesamtmiete | 1.950,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.683,60 € |
| Kaltmiete | 1.921,13 € |
| Betriebskosten: | 237,53 € |
| USt.: | 28,87 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Raschad Elfar









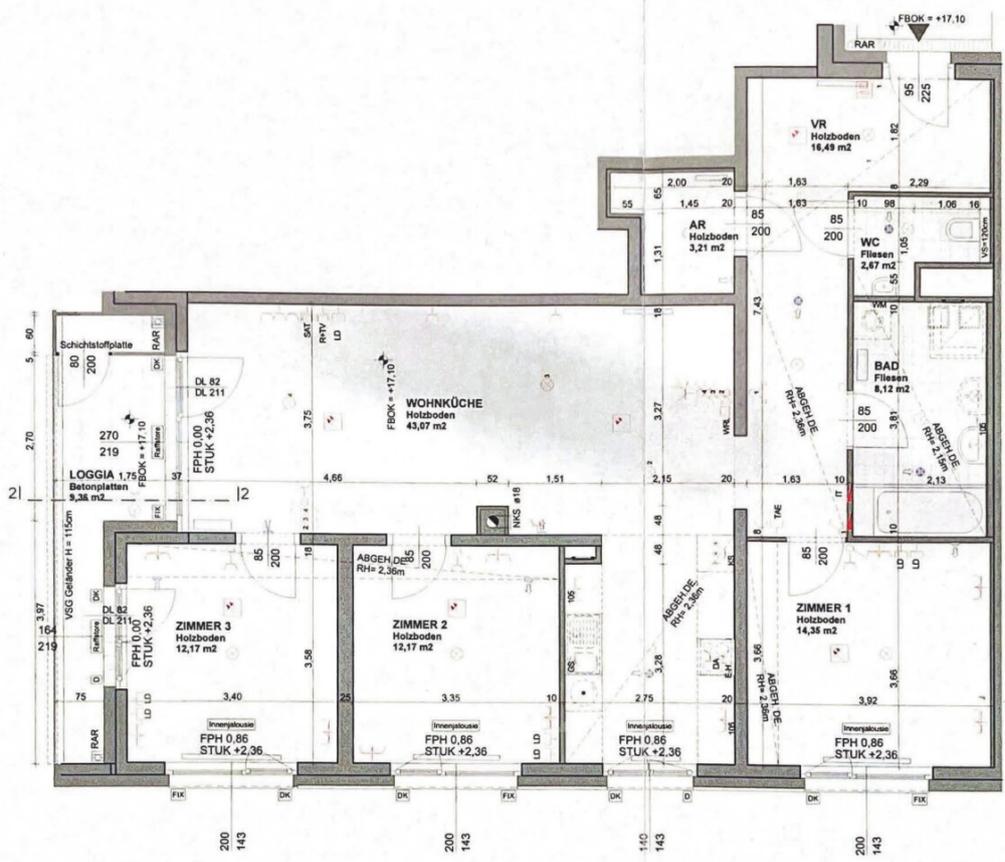












Schnitt 2-2 Wohnung - Loggia

Objektbeschreibung

OPEN HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen, am Samstag, den 09.08.2025, ab 10:00 Uhr!

Um telefonische Voranmeldung wird gebeten!

Koffer packen und einziehen!

Möblierte gut aufgeteilte Vierzimmerwohnung mit **attraktiver Loggia (ca. 9,36m²)** in guter Lage nahe S-Bahn-Station Stadlau und Hirschstettner Aupark

Ideal für **Paare, Expats und Jungfamilie** liegt diese möblierte Wohnung inmitten des gänzlich verkehrsberuhigten **Trendviertel in Stadlau**, das ein **vielfältiges Angebot** an Geschäften, Fitnesscenter, Sportverein Stadlau mit vielerlei sportlichen Aktivitäten und nahegelegenen **Erholungszonen (Hirschstettner Aupark) im Grünen** vereint.

Die Wohnung mit einer Größe von ca. 112,25m² liegt im 6.Liftstock, die Zimmer sind **gut begehbar** und besticht durch ihre südöstliche Ausrichtung sowie den **Fernblick** von der Loggia. Die **stilvoll eingerichteten Räume** schaffen eine **angenehme Atmosphäre**, während die **großzügige Aufteilung** genügend Platz für **ein gemütliches Zusammenleben** bietet.

Diese **freundliche** Wohnung ist ca. 112,25m² groß und wie folgt aufgeteilt:

-) großer Vorraum (ca. 16,49m²) mit Sitzgelegenheit
-) **separates Hänge-WC** mit Waschbecken mit ca. 2,67m²
-) Abstellraum mit **viel Staufläche** mit ca. 3,21m²
-) Bad mit **Badewanne, Eckdusche**, großem Waschbecken mit Spiegel und mit Waschmaschinenanschluss
-) **möblierte Wohnküche** mit Ausgang auf die **südwestliche Loggia**, um sich vom **Alltagsstress optimal zu erholen**
-) **harmonisches** Elternschlafzimmer mit ca. 14,35m²
-) **Kinderzimmer** mit einer Größe von ca. 12,17m²
-) südöstliches Arbeitszimmer/Büro mit ca. 12,17m² **mit zusätzlichem Ausgang** auf die Loggia

Die Wohnküche, alle drei Schlafzimmer sowie der Vorraum und Abstellraum ist mit Parkett und der Sanitärbereich mit Fliesen ausgestattet. Geheizt wird **mittels Fernwärme** (Zentralheizung).

Selbstverständlich gibt es einen **Hobbyraum inklusive kleinem Spielplatz im Hof**, Fahrradabstellraum, Waschküche und einen eigenen Kellerabteil mit einer Größe von ca. 2,74m².

Nettomiete: € 1657,98,- Wohnung inkl. Garage

BK: € 261,28,- Wohnung

BK: € 30,74,- Garage

Bruttomiete: € 1950,00,-

Kaution: 3 BMM

Die Mietdauer beträgt 3 Jahre. Das **Inventar wird unentgeltlich** zur Verfügung gestellt.

Die **Infrastruktur** kann als **sehr gut** bezeichnet werden. Sie wohnen inmitten des Geschehens und profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur (Öffentliche Verkehrsanbindung, Schulen, Kindergärten, Fitness Center, Lebensmittelgeschäfte-Ärztzentrum Med 22. **Ebenso** das **Naturjuwel** „**Oberes Mühlwasser**“ erreicht man in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad. Durch die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung aufgrund der **gut erreichbaren U2 Station Hardegasse** ist man rasch in der Stadt und mit dem Auto innerhalb von ca. 10 Minuten in der **UNO-City**. Zu Fuß gelangen Sie rasch zur Autobuslinie 26A bzw. zu Straßenbahnlinie 25. Ebenso gibt es **genug Freizeitmöglichkeiten**.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an office@lion-estate.at oder telefonisch unter [+43 699 188 28 533](tel:+4369918828533). Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns

Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

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 <250m
Apotheke <750m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap