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:
 $88,00 \text{ m}^2$

 Keller:
 $64,66 \text{ m}^2$

 Gesamtmiete
 $1.950,00 \in$

 Kaltmiete (netto)
 $1.596,11 \in$

 Kaltmiete
 $1.772,73 \in$

 Betriebskosten:
 $134,62 \in$

 USt.:
 $177,27 \in$

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH Frauengasse 8 / 6





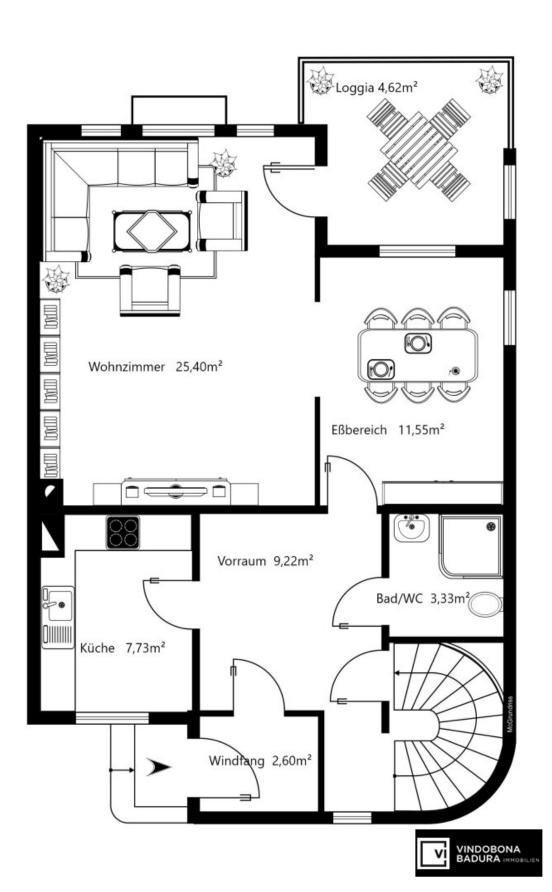


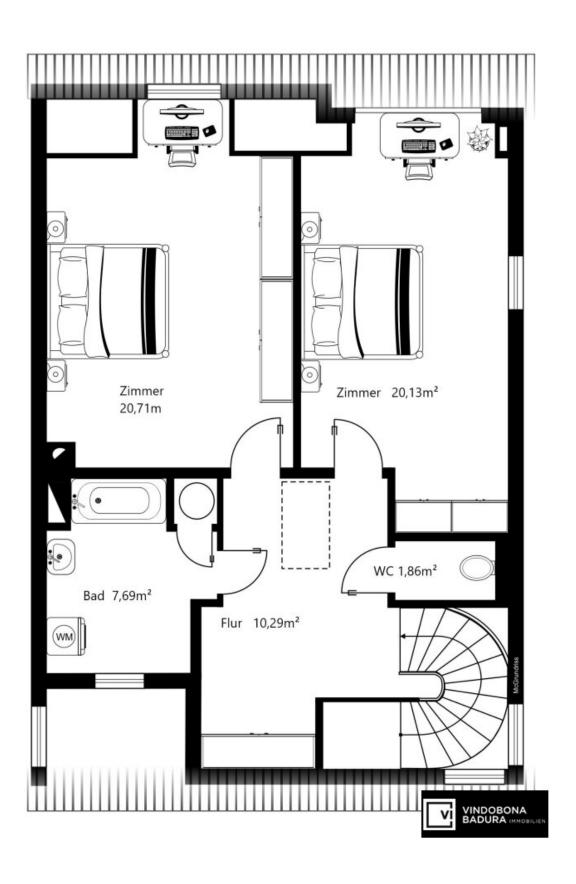












Objektbeschreibung

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