

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 - Reihenhaushaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1994
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	88,00 m ²
Keller:	64,66 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
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

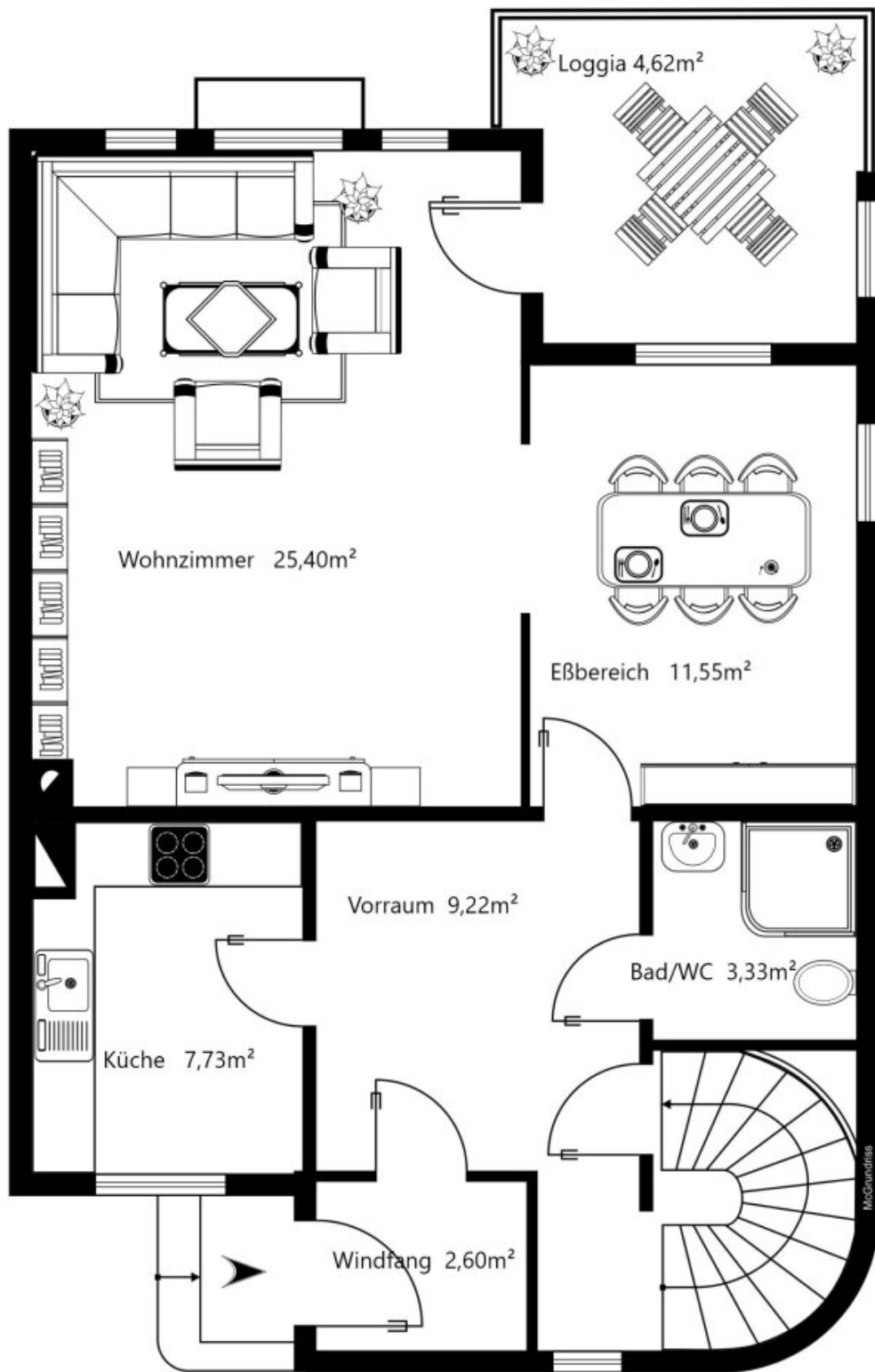


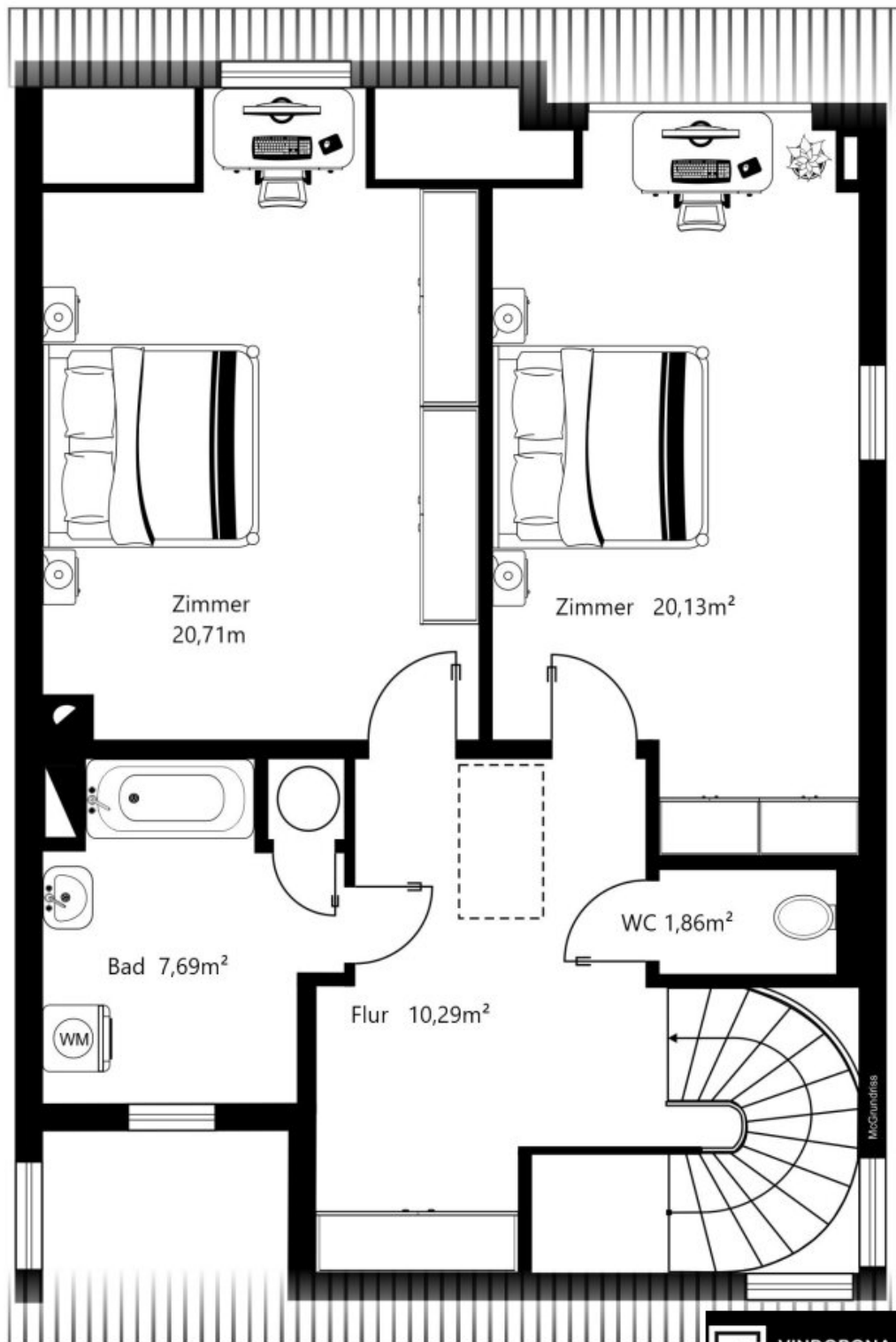
Thomas Nawara











Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse, nur wenige Schritte von der Stammersdorfer Kellergasse und dem Erholungsgebiet Bisamberg entfernt, gelangt ein **geräumiges Reihenhauses** 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

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