

**Wohnen und entspannen: 2 Zimmer mit idyllischer  
Terrasse mit hervorragender Anbindung | top Lage**



20241216\_141135093\_iOS

**Objektnummer: 4724/13854**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stammersdorfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	54,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,21 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 21,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	1.021,82 €
Kaltmiete (netto)	748,35 €
Kaltmiete	863,64 €
Betriebskosten:	115,29 €
Heizkosten:	59,84 €
USt.:	98,34 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**









# ORAG

Immobilien | Seit 1871

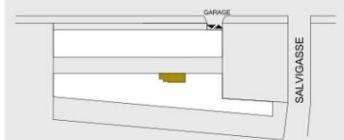


## 1210 WIEN STAMMERSDORFERSTR. 238/1

TOP 23 | 2.OG | STIEGE 238/1

VR.	3,23 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	33,57 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,99 m <sup>2</sup>
BAD	3,90 m <sup>2</sup>
WC	1,21 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>54,90 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	8,01 m <sup>2</sup>
KELLER	2,21 m <sup>2</sup>

STAMMERSDORFERSTRASSE



STG 238/1 | BAUTEIL 2

**MJM** KIRCHENPLATZ 3 | 1020 WOLLRING  
TEL: +43 2362 2945  
WOLFRUMSGASSE 28 | 1020 WIEN  
TEL: +43 1 3126112  
**ARCHITECTEN** WERNER STRAUSS 12100 | 1100 WOLFRUMS-  
HAUSER & PRATNER TEL: +43 2362 40140

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



# 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.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos ähnlicher Wohnungen, der Grundriss jedoch stimmt überein.

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 <1.250m

### Kinder & Schulen

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.750m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap