

## **Lichtdurchflutet und modern: 3-Zimmer-Traum mit Balkon**



**Objektnummer: 4724/13855**

**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:	75,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,18 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 21,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	1.397,41 €
Kaltmiete (netto)	1.022,91 €
Kaltmiete	1.180,91 €
Betriebskosten:	158,00 €
Heizkosten:	82,01 €
USt.:	134,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko







# ORAG

Immobilien | Seit 1871

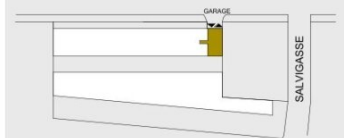


## 1210 WIEN STAMMERSDORFERSTR. 238

TOP 15 | 2.OG | STIEGE 238

VR	11,41 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	30,46 m <sup>2</sup>
ZIMMER	10,29 m <sup>2</sup>
ZIMMER	17,84 m <sup>2</sup>
BAD	3,65 m <sup>2</sup>
WC	1,59 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>75,24 m<sup>2</sup></b>
BALKON	8,60 m <sup>2</sup>
KELLER	2,18 m <sup>2</sup>

STAMMERSDORFERSTRASSE



STG 238 | BAUTEIL 1

**MJM** KIRCHENPLATZ 3 | 1020 HOLLABRUNN  
TEL: +43 2902 2945  
HOLLENSTRAßE 28 | 1030 WIEN  
TEL: +43 1 3176112  
**ARCHITEKTEN** WIENER STRASSE 17/18 | 1100 KORNBURG  
MAURER & PRATNER TEL: +43 2242 61740

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 21. Wiener Gemeindebezirk! Diese gepflegte **3 Zimmer Etagenwohnung** bietet auf großzügigen **75,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche** modernen Komfort und ein angenehmes Wohnambiente zu einer **attraktiven Miete von nur 1.299,00 €**.

Der helle, freundliche Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, sodass Sie sich rundum wohlfühlen können. Die **komplett ausgestattete Einbauküche** ist ideal für Hobbyköche und bietet viel Platz für kulinarische Genüsse.

Ein Highlight der Wohnung ist der **Balkon**, der Ihnen einen schönen Außenbereich zum Entspannen, Frühstücken oder einfach zum Genießen der frischen Luft bietet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und rundet den Komfort perfekt ab.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Sie bequem in Ihre Etage bringt, sowie die Tiefgarage, in der Sie Ihren Pkw sicher abstellen können. Kabel- und Satelliten-TV sind ebenfalls vorhanden, sodass Sie jederzeit Zugang zu einer Vielzahl von Unterhaltungsangeboten haben.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar praktisch: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe und garantieren eine schnelle und bequeme Anbindung an das gesamte Stadtgebiet. Zudem befinden sich wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Universität und Supermärkte nur wenige Minuten entfernt – so sind alle täglichen Besorgungen und Bedürfnisse schnell und einfach zu erledigen.

Diese Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf gepflegtes Wohnen und eine ausgezeichnete Infrastruktur legen.

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