

**ab September: Moderne 3 Zimmer Wohnung I mit
sonnigen Südbalkon**



Objektnummer: 4724/12964

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
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,15 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	1.278,14 €
Kaltmiete (netto)	940,32 €
Kaltmiete	1.081,82 €
Betriebskosten:	141,50 €
Heizkosten:	73,45 €
USt.:	122,87 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

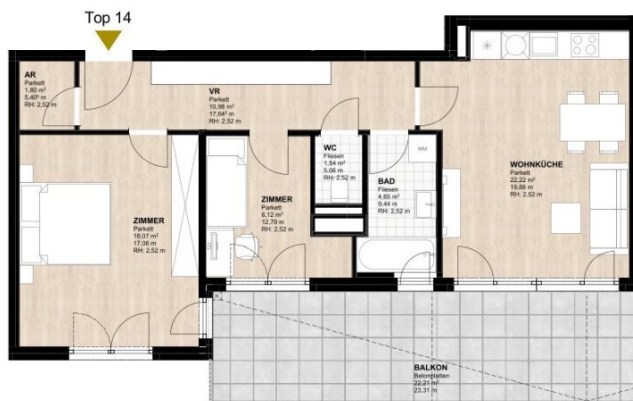
Ihr Ansprechpartner









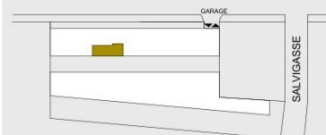


1210 WIEN
STAMMERSDORFERSTR.
236

TOP 14 | 2.OG | STIEGE 236

AR	1,80 m²
VR	10,98 m²
WOHNKÜCHE	22,22 m²
ZIMMER	8,12 m²
ZIMMER	18,07 m²
BAD	4,65 m²
WC	1,54 m²
WOHNFLÄCHE	67,38 m²
BALKON	22,21 m²
KELLER	2,15 m²

STAMMERSDORFERSTRASSE



STG 236 | BAUTEIL 1



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 21. Bezirk Wiens!

Diese **gepflegte Etagenwohnung bietet auf großzügigen 67,38 m²** eine perfekte Kombination aus Komfort, Stil und praktischer Lage. Mit insgesamt 3 Zimmern ist sie ideal für Paare, kleine Familien oder Singles, die Wert auf ein angenehmes Wohnambiente legen.

Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung: Edler Parkettboden sorgt für ein warmes und einladendes Wohngefühl, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die moderne Einbauküche ist bestens ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Das Badezimmer beeindruckt mit einer Badewanne, die zum Entspannen nach einem langen Tag einlädt.

Besonders hervorzuheben ist der sonnige Südbalkon, der an warmen Tagen zum Verweilen im Freien einlädt und viel Tageslicht in die Wohnung bringt. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang und macht den Alltag komfortabler.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Straßenbahn sind schnell erreichbar, sodass Sie problemlos und umweltfreundlich in die Innenstadt oder andere Stadtteile gelangen. In unmittelbarer Nähe befinden sich wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Kindergarten und Supermarkt, die den Alltag erleichtern.

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit praktischer Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten – eine perfekte Wahl für alle, die Wert auf Lebensqualität und eine gepflegte Wohnatmosphäre legen.

Die monatliche Miete beträgt 1.190,00 €.

Bei den dargestellten Fotos handelt es sich um Musterfotos einer vergleichbaren Wohnung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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