

3 Zimmer- Gartenmaisonette mit Balkon und Terrasse zu mieten



Objektnummer: 3313

Eine Immobilie von poh GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,25 m ²
Nutzfläche:	122,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	18,00 m ²
Keller:	7,69 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.748,00 €
Kaltmiete (netto)	1.250,00 €
Kaltmiete	1.472,73 €
Betriebskosten:	222,73 €
Heizkosten:	106,67 €
USt.:	168,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Beatrix Fötsch

poh GmbH
Kleine Pfarrgasse 28

1020 Wien

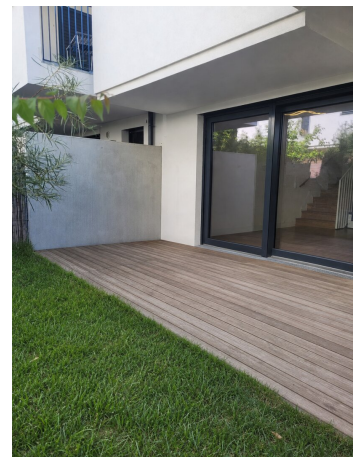
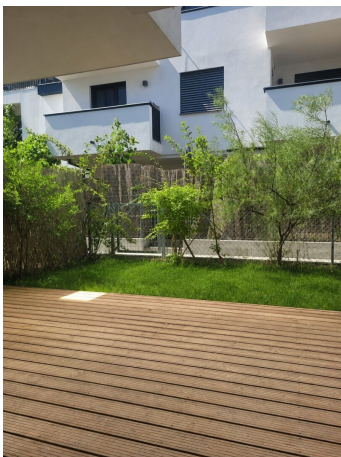
T +43 699 11227903

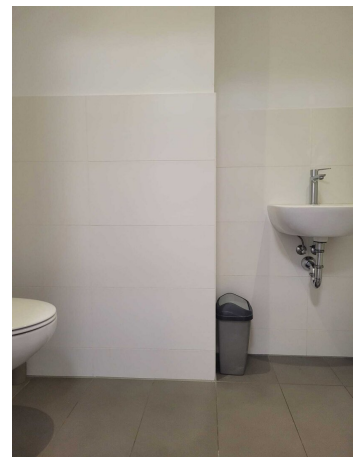
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur





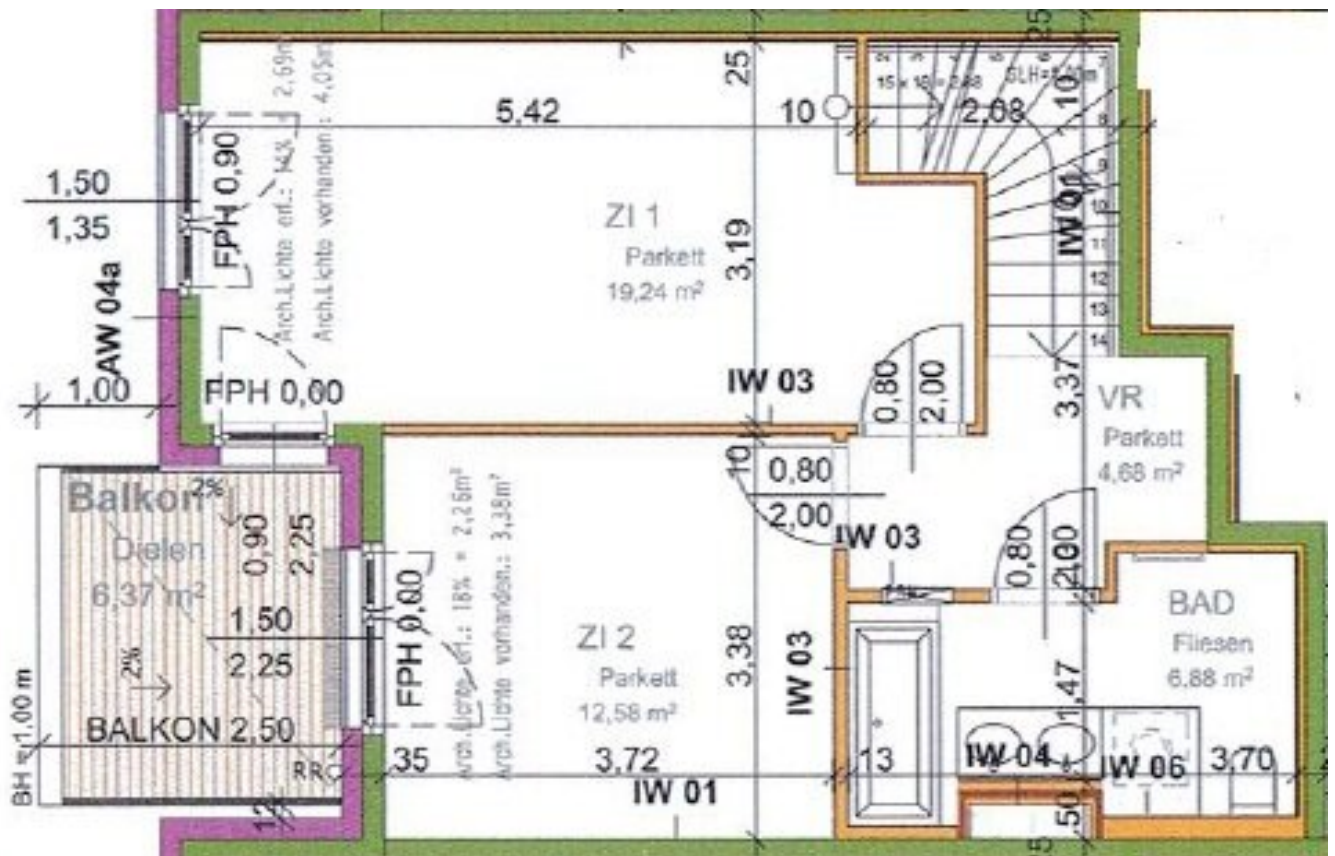












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine herrliche Gartenmaisonette inmitten von Stammersdorf

Lage & Infrastruktur

Im Herzen von Stammersdorf, dem bekannten Wiener Heurigenort im 21. Bezirk, wurde zwischen 2018 & 2021 eine mit mehreren Architekturpreisen ausgezeichnete Wohnhausanlage aus drei Gebäuden und insgesamt 3 Wohnkörpern fertiggestellt. Es wurden pro/Haus zwei mal 17 und einmal 10 Wohnungen errichtet. Zwischen Kellergassen und Marchfeldkanal, in wunderschöner Grünruhelage, sind insgesamt 44 Wohnungen mit Freiflächen entstanden.

Die nahegelegene Brünner Straße bietet jede Menge Shoppingmöglichkeiten und Kulinarik. Auch der nächste Supermarkt und ein Bäcker sind gleich um die Ecke. Einkaufsmöglichkeiten wie das Ekazent B7 und das G3 Shopping Resort sind schnell erreichbar. Im 21. Bezirk befinden sich außerdem zahlreiche Schulen. Das Schulzentrum „De la Salle“ der Schulbrüder in Strebersdorf ist in 10 Minuten erreichbar, 3 Kindergärten stehen in nächster Nähe zur Auswahl. Stammersdorf hat auch eine Volksschule und eine ganztägige Neue Mittelschule zu bieten. Öffentlich ist man mit der Straßenbahnlinie 31 und der U-Bahnlinie U6 am Floridsdorfer Spitz perfekt angebunden. Insgesamt eine Wohngegend, die das Wohnen im Grünen mit guter Anbindung an die City verbindet.

Fakten im Überblick

Diese 3 Zimmer- Gartenmaisonette mit einer **Gesamtnutzfläche von ca. 122 m²**, einer **Terrasse** mit ca. 16,92 m², einem ca.18 m² großen **Garten** und einem ca. 6,41 m² großen **Balkon** steht zur **Vermietung für Sie bereit**.

Die Immobilie ist ab dem 01.10.2026 bezugs- und übergabebereit.

Es erwarten Sie eine Wohnung mit moderner Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Weiters finden Sie einen Kinderwagen- & Fahrradabstellraum und ein Spielplatz im Freien vor.

Auch ein **großes Kellerabteil mit ca. 7,69 m²** ist der Wohnung zugeordnet.

Raumaufteilung- Erdgeschoss

Über den zentral begehbaren wie auch geräumigen Vorraum gelangen Sie in das Herzstück der Maisonette, den Wohn-Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang auf die

Terrasse und in den Garten. Weiters finden Sie einen Abstellraum und das Gäste-WC auf diesem Geschoss vor.

Raumaufteilung- Obergeschoss

Über eine attraktive Holzterasse gelangen Sie in das Obergeschoss und einen weiteren Flur, auch dieser ist zentral begehrbar und mit weißen Hochglanz Schränken ausgestattet.

Das ca. 13 m² **große Schlafzimmer** ist mit einem **geräumigen Balkon** mit herrlicher **Südwest Ausrichtung** und wunderschöner Aussicht ausgestattet. **Ein weiterer Raum mit ca. 20 m²** eignet sich perfekt als Homeoffice und/oder Kinderzimmer. Sie gelangen **von beiden Räumen auf den sonnigen Balkon**. Weiters verfügt die Ebene über ein geräumiges Bad. Dieses ist mit einer Wanne, zwei Waschtischen, einem WC, einem Handtuchrockner und einer Waschmaschine ausgestattet.

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben.

Ausstattung

Die Immobilie wird vor ÜBERGABE neu ausgemalt

- weiße Hochglanz Küche von DAN
- mit BOSCH Geräten ausgestattet
- inkl. Essbereich für 5 Personen
- Parkettboden, Eiche Natur gedämpft
- Fußbodenheizung
- Rollläden in EG & OG
- teils mit Insektenschutzgitter
- Vorraum im OG und SZ mit fix verbauten weißen Hochglanz Schränken versehen

- Wandfliesen & Feinsteinzeug in den Sanitärbereichen
- Alarmanlage
- moderner Gas-Brennwertkessel
- Solaranlage für die allg. Flächen

Weiterführende Informationen

Mietdauer: 5 Jahre mit der Option auf Verlängerung

Kaution: 4 BMM

Einzug ab dem 01.10.2026 möglich

Die Wohnung wird vor Übergabe seitens des Eigentümers neu ausgemalt.

Miete netto 1.620,00

Heizkosten+ WW derzeit € 128 monatlich, die Immobilie wurde von 4 Pers. bewohnt.

Betriebskosten+ Strom+ WW sind in der Brutto- Miete über € 1748,00 bereits enthalten

Stromkosten monatlich € 65. Diese sind separat zu bezahlen.

Vermerk & weiterführende Informationen

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposee erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Teils wurden Fotos mit KI bearbeitet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Damit wir für Sie einen Besichtigungstermin organisieren können bzw. aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber bitten wir Sie eine schriftliche Anfrage inkl. Ihrer

vollständigen Kontaktdaten-, wie ihrer Adresse, Telefon- u. E-Mailadresse an die oben genannten Kontaktdaten zu übermitteln (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Es werden ausschließlich vollständige Anfragen mit den genannten Angaben ihrer Kontaktdaten bearbeitet. Die Kontaktaufnahme bezüglich weiterführender Fragen oder dem Wunsch nach einem Besichtigungstermin kann nur über diese erfolgen. Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap