

Sonnige Kleinwohnung mit Balkon und Süd-Ausrichtung – ab 01.12.2026 zu vermieten



Badeteich

Objektnummer: 339
Eine Immobilie von ImmoDienst

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	31,88 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	0,00 m ²
Keller:	4,00 m ²
Kaltmiete	582,75 €
Betriebskosten:	100,24 €

Ihr Ansprechpartner



Sascha Stippl

ImmoDienst Immobilienservice GmbH
Donaufelderstraße 247
1220 Wien

T 01/273 12 64
H 0699/1180 7333
F 01/273 12 64

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine helle und sonnige Kleinwohnung mit Balkon und südseitiger Ausrichtung. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2019 fertiggestellten Wohnhaus und steht ab sofort zur Verfügung.

Das moderne Wohnhaus bietet einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen und Kellerabteilen. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Hausheizung mit Fußbodenheizung. Die Heizkosten werden für jede Wohnung separat und verbrauchsabhängig abgerechnet. Ausstattung der Wohnung

Sonniger Balkon mit Süd-Ausrichtung

Hochwertiger Parkettboden

Moderne Einbauküche inklusive sämtlicher Elektrogeräte

Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Separates WC

Praktische Garderobe

Eigenes Kellerabteil

Barrierefreier Zugang

Zusätzlich stehen den Bewohnern ein Fahrradraum im Keller sowie weitere allgemeine Bereiche zur Verfügung.

Ein Stellplatz im Innenhof kann bei Bedarf separat um € 72,- pro Monat angemietet werden.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet und ist ab 01.12.2026 verfügbar.

Infrastruktur & Freizeit

Die Wohnung überzeugt durch eine ausgezeichnete Nahversorgung. In unmittelbarer Umgebung befinden sich bereits zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Hofer, Spar, Ströck, eine Apotheke, ein Ärztezentrum, die Post und vieles mehr.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mit der Buslinie 125 erreichen Sie die U1-

und S-Bahn-Station Leopoldau in etwa 6 Minuten.

Für Erholung und Freizeit bieten sich der Gerasdorfer Badeteich, der in rund 10 Gehminuten erreichbar ist, sowie das nahegelegene Naherholungsgebiet Marchfeldkanal an.
Auf einen Blick

- ? Ab sofort verfügbar
 - ? Balkon mit Süd-Ausrichtung
 - ? Moderne Ausstattung
 - ? Fußbodenheizung
 - ? Einbauküche inklusive Geräte
 - ? Eigenes Kellerabteil
 - ? Fahrradraum
 - ? Sehr gute Nahversorgung
 - ? Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	438,65	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	83,53	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	60,57	

Gesamtbetrag	€	582,75
--------------	---	--------

Heizwärmebedarf: 38.49 kWh/(m²a)
 Klasse Heizwärmebedarf: B
 Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.88
 Klasse Faktoreffizienz: B
 Gesamtenergieeffizienz:



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.