



Inserat ID: 186573

erstellt am : 23.11.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1772.73€

Straße: Pfarrer-Matz-Gasse

1210 Wien,Floridsdorf

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 125.14m<sup>2</sup>

## Der Natur so Nahe | Reihenhaus mit Garten in Stammersdorf



In einer ruhigen Sackgasse, nur wenige Schritte von der Stammersdorfer Kellergasse und dem Erholungsgebiet Bisamberg entfernt, gelangt ein geräumiges Reihenhaus mit rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Vermietung. Das Haus bietet dank durchdachtem Grundriss und Südwest-Garten mit 88m<sup>2</sup> ein äußerst angenehmes Wohngefühl.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia und dem eigenen Garten, Essbereich, Küche, Dusche mit WC, Vorraum und Treppenaufgang

1. Obergeschoss: Zwei Schlafzimmer, großes Badezimmer mit Wanne, Abstellraum

Kellergeschoss: Voll unterkellert, ca. 64 m<sup>2</sup> Stauraum und Nutzfläche

Lage & Infrastruktur:

Die Lage vereint angenehme Ruhe mit einer hervorragenden Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Reichweite. Die Straßenbahnlinie 31 sowie der Bus 30A, der zwischen Neu Leopoldau und Stammersdorf/Freiheitsplatz verkehrt, sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Nähe zum Bisamberg bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Lauf- und Radrouten. Für Familien besonders attraktiv ist das vielfältige Bildungsangebot: Mehrere Kindergärten sowie Volks- und Mittelschulen befinden sich im nahen Umfeld.

Die Liegenschaft wird befristet auf 5 Jahre vermietet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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 &lt;1.000m  
Apotheke &lt;1.250m  
Klinik &lt;3.750m  
Krankenhaus &lt;1.250m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;250m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;4.750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;750m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;2.250m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;2.250m  
Polizei &lt;1.250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;4.250m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;2.750m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 125.14m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 3

Bäder: 2

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1772.73€

Kaution: 5850€

Nebenkosten: 134.62€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Nawara

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: [nawara@badura-immobilien.at](mailto:nawara@badura-immobilien.at)