

Inserat ID: 186573

erstellt am : 23.11.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1772.73€

Straße: Pfarrer-Matz-Gasse

1210 Wien,Floridsdorf

Wien Österreich

Wohnfläche: 125.14m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

## 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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / Entfernung  
Gesundheit: Arzt &lt;1.000m Apotheke &lt;1.250m Klinik  
&lt;3.750m Krankenhaus &lt;1.250m Kinder & Schulen  
&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)