

## Euphoria | inkl. Küche



01 Titelbild

**Objektnummer: 3762**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stelzhamerstraße 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Haid
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	56,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,10
Gesamtmiete	670,00 €
Kaltmiete (netto)	516,27 €
Kaltmiete	670,00 €
Betriebskosten:	153,73 €
Infos zu Preis:	

Vertragsabwicklung: € 700,-

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

“

## Euphoria *engl. Euphorie*

Steigern Sie Ihr Wohlbefinden in dieser  
gemütlichen Wohnung.

“







**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2026

**Q**  
GGV3 | Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH  
GEPRÜFTE QUALITÄT  
HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025  
Prüfung von Service, Transparent und Regularem  
Engagement, Test07/2025, dgvt.at/6448

**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Hahn**  
+43 699 166 33 655  
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !





56 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

2  
Zimmer

**Top 44**  
Stelzhamerstraße 44, 4053 Haid

DG  
4. OG  
3. OG  
2. OG  
1. OG  
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Insertat.

[f](#) [o](#) [@](#) BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Haid | Wohnung | Mieten <

Steigern Sie Ihr Wohlbefinden in dieser gemütlichen und gepflegten 2-Zimmer-Wohnung in Haid. Die zentrale Lage in Kombination mit dem ruhigen Blick in den begrünten Innenhof macht diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort.

Der helle Wohnbereich mit integriertem Essplatz und maßgeschneiderter Küche bietet ausreichend Raum für gesellige Spieleabende mit Freunden ebenso wie für entspannte Stunden auf der Couch. Die Küche sowie die Badmöbel sind bereits Teil der Wohnung und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschmaschinenanschluss und einem Fenster ausgestattet, das für angenehmes Tageslicht sorgt. Ein großzügiger Abstellraum, der vom Flur aus begehbar ist, bietet viel Platz für Vorräte und zusätzliche Staumöglichkeiten.

Das geräumige Schlafzimmer lässt viel Freiraum für Ihre individuelle Einrichtung. Bei Bedarf kann hier problemlos ein Arbeitsbereich integriert werden – ideal für Homeoffice oder kreative Tätigkeiten.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein reservierter Freiparkplatz direkt vor dem Haus, sodass Einkäufe bequem und ohne lange Wege erledigt werden können.

## Lage

Die Wohnung liegt so zentral, dass Sie ihre täglichen Besorgungen auch leicht zu Fuß erledigen können. Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

In nur wenigen Minuten spazieren Sie zum Haider Hauptplatz mit gemütlichen Cafés und Restaurants, vielfältigen Geschäften sowie zahlreichen Ärzten.

## Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <425m  
Apotheke <475m  
Klinik <3.575m  
Krankenhaus <9.300m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m  
Schule <400m  
Universität <7.575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <1.850m  
Einkaufszentrum <850m

### **Sonstige**

Bank <300m  
Geldautomat <300m  
Post <375m  
Polizei <275m

### **Verkehr**

Bus <400m  
Straßenbahn <2.175m  
Autobahnanschluss <250m  
Bahnhof <950m  
Flughafen <6.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap