

Traumwohnung in Stammersdorf - Garten - Großzügige, helle Räumlichkeiten



Objektnummer: 7057

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	48,50 m ²
Keller:	5,00 m ²
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	143,85 €
USt.:	17,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

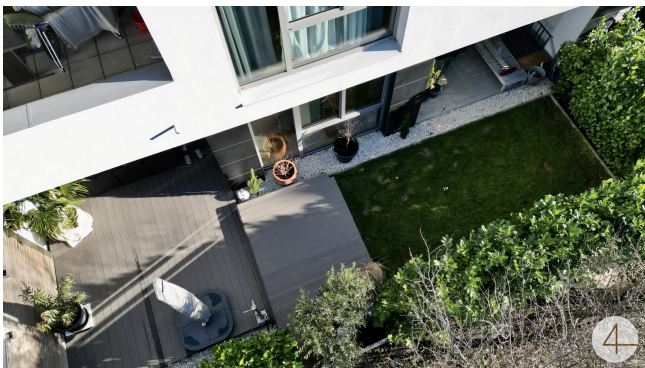
Ihr Ansprechpartner

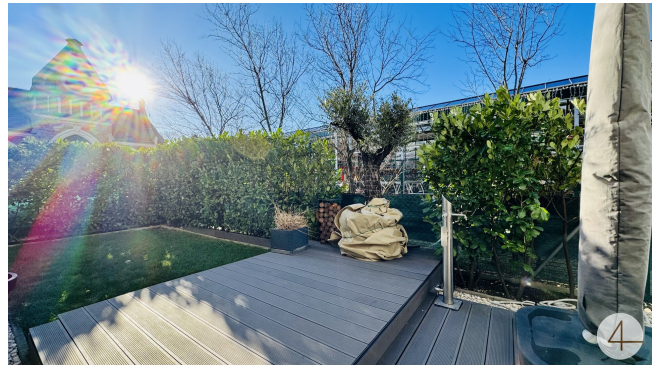
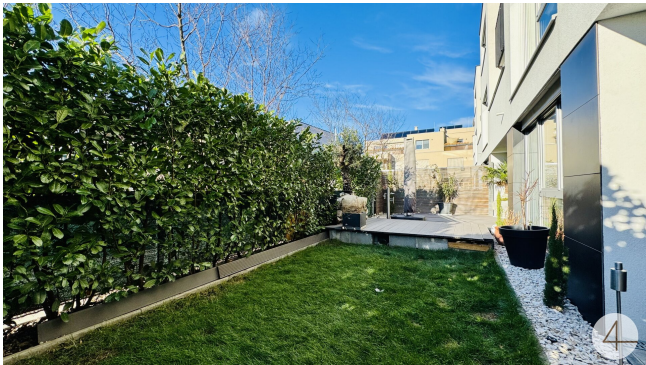


Markus Dassler

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772

















Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Helle Eigentumswohnung im 21. Bezirk - Stammersdorf!**
- **Wohnfläche mit rund 88m², bestehend aus - Vorraum, Küche + Wohn-Essbereich, 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 getrenntes WC & Abstellraum**
- **Kellerabteil rund 5m²**
- **Bezug auf Absprache**
- **Parkplätze können zusätzlich gekauft werden**
- **2 Loggien mit rund 11m² jeweils**
- **Garten mit 48,5m² (inkl. Terrasse)**
- **Freifinanzierter Neubau**
- **Klimasplitgerät für ein optimales Raumklima**

Die ausführliche Beschreibung:

Wohnen im wunderbaren Stammersdorf, in Wien und doch am Land!

Die Wohnung:

Diese wunderschöne und freundliche Wohnung bietet alles was das Herz begehrt. Man gelangt durch den Vorraum in das erste Zimmer (ca. 12m²), das einen Zugang zur Loggia hat (diese hat knapp 12m²). Auch der Abstellraum befindet sich direkt beim Eingang und würde sich daher perfekt als Stauraum für Jacken und Schuhe anbieten. Ebenfalls ist im Eingangsbereich gleich das WC vorhanden. Der exklusive Wohn/Essbereich mit Küche wird Sie aus der Fassung bringen. Durch die offene Gestaltung ist der Bereich als Highlight der Wohnung anzusehen. Durch die Glasfronten ist die Wohnung auch ohne Sonneneinstrahlung sehr hell. Die Sonne lässt sich zur Mittagszeit blicken. Bei der Küche vorbei, gelangt man in das Bad, das anders als im Plan großzügiger gestaltet wurde (Abstellraum und Gang wurden zu Bad). Das Bad überzeugt durch eine sehr hochwertige Ausführung, Badewanne als auch Dusche sind vorhanden und auch ein Waschmaschinenanschluss. Verlegt ist ein Echtholzparkett, der verklebt ist. Beheizt wird mittels Fußbodenheizung, die separat steuerbar ist. Weiters ist eine mechanische Wohnraumlüftung eingebaut, die durchgehend ein angenehmes Raumgefühl gibt. Es ist in jedem Raum ein Sichtschutz verbaut, der elektronisch gesteuert wird.

Das Klimagerät ist im Wohn-Essbereich und ebenfalls im Elternschlafzimmer, welches für optimale Raumtemperaturen sorgt.

Der Garten:

2 Loggias mit jeweils rund 11m² sind hier mit einem Wohlfühlfaktor der Extraklasse verbunden. Der Garten mit rund 48m² hat die perfekte Größe, für all die, die den Garten auch richtig genießen wollen. Hier befinden sich auch Wasseranschlüsse die z.B. für die Benutzung eines Whirlpools geeignet wären.

Kosten:

Die Betriebskosten für diese Wohnung betragen derzeit 287,07€ (inkl. Rücklagen und Hausverwaltung)

Die Kosten für Heizung und Warmwasser belaufen sich derzeit auf: 159,62€

Das Wohnhaus:

Das Wohnhaus macht generell einen sehr gepflegten Eindruck, wurde 2015 fertiggestellt und ist dementsprechend neu und modern. Lt. Hausverwaltung fallen daher derzeit keine Instandhaltungsarbeiten an. Zusätzlich wurde ein Glasfaseranschluss im Haus verbaut. Das Haus ist allgemein in einem sehr guten Zustand und hat einen sehr gepflegten Müllraum und einen Fahrradraum + einen Allgemeinraum, der für alle Bewohner des Hauses zugänglich ist. Im Keller/Garage befinden sich die Abteile. Für die angegebene Wohnung ist ein **Kellerabteil mit rund 4,8m²** vorhanden.

Detailunterlagen:

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen, detailliertere Fotos zu dieser Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und fordern Sie, sich die Detailinformationen zu dieser exklusiven Wohnung an. Natürlich kostenlos und unverbindlich (Provision ist erst bei erfolgreicher Vermittlung zu bezahlen).

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.