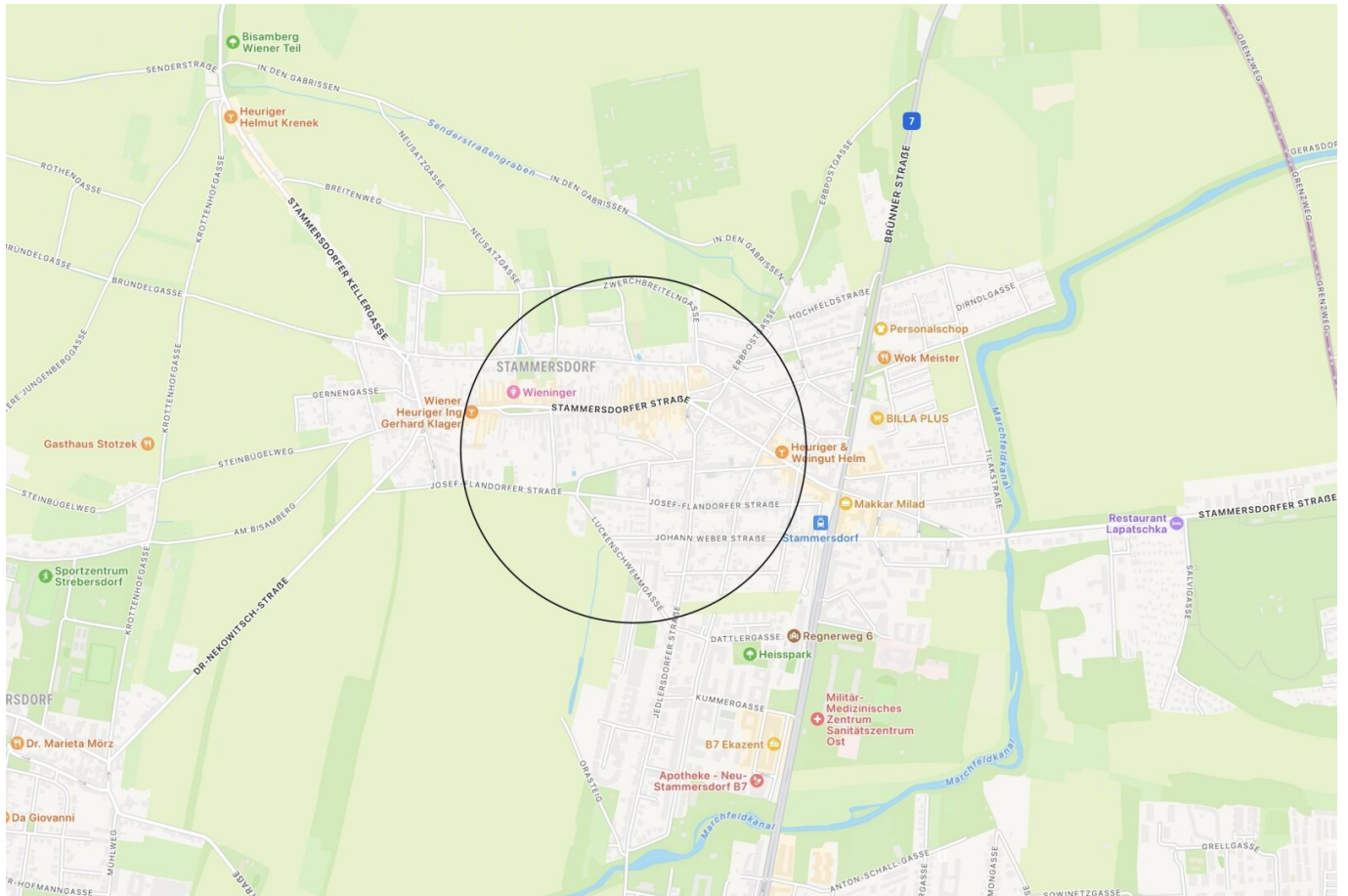


Stammersdorf - Ein Platz zum Leben!



Objektnummer: 1244

**Eine Immobilie von FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH.
allesgefunden.at**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	190,00 m ²
Nutzfläche:	212,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Justin Cruz

Portal allesgefunden.at
Gonzagagasse 8/Tür 7
1010 Wien

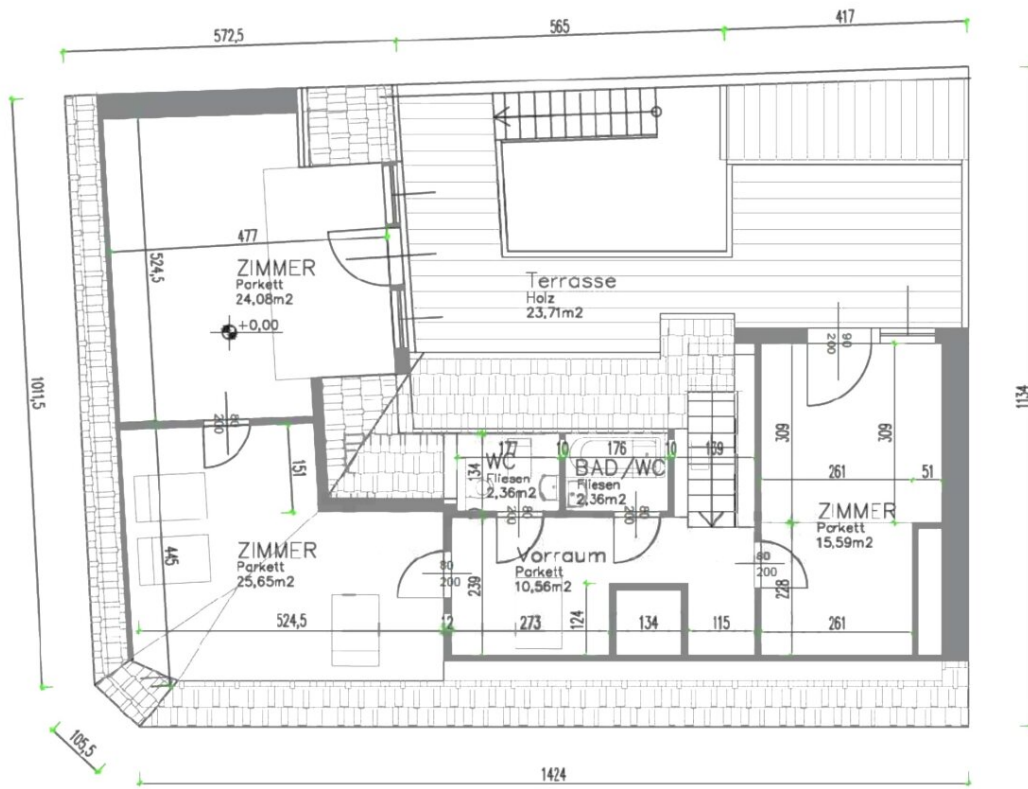
H +43 677 617 94 584

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



alles*gefunden*.at

IMMO



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

*** In dem bezaubernden Weinort Stammersdorf, eingebettet in die Tradition der Wiener Heurigen, präsentiert sich eine wahrhaft liebevolle Wohngegend. Hier, inmitten einer idyllischen Umgebung und umgeben von der Schönheit der Natur, steht ein sorgfältig renoviertes Eckhaus/ Maisonette Wohnung zum Verkauf. Mit seinem einladenden Charme und dem unverwechselbaren Flair lädt dieses Anwesen dazu ein, die Koffer zu packen und sofort einzuziehen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

Das behagliche Zentrum des Hauses bildet die großzügige Wohnküche im Erdgeschoss. Diese ist mit einer hochwertigen Markenküche samt Geräten ausgestattet. Vom Vorraum sind ebenfalls 2 zentral begehbare Zimmer mit einem mittig gelegenen großzügigen Schrankraum erreichbar. Das geräumige Bad mit Fenster ist mit Badewanne und geschmackvollen Badmöbeln komplett ausgestattet. Der süße kleine Innenhof verspricht private Stunden in einem geschützten Bereich. Angrenzend dazu befindet sich ein Mehrzweckraum, der mit einer Sauna/Infrarotkabine ausgestattet ist.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich 3 großzügige Zimmer, wovon 2 davon einen Ausgang auf die Terrasse haben, sowie Vorraum, Bad mit Tageslicht und WC. Die obere Terrasse ist zusätzlich über eine Treppe vom Innenhof erreichbar und ermöglicht ebenfalls Platz für private Stunden und Ausblick Richtung Südwesten, um die Sonne genießen zu können.

Keller

Stauraum ist im Keller (21 m²) gegeben.

Energieausweis: Die Erstellung eines Energieausweises wurde vom Verkäufer in Auftrag gegeben, sobald dieser vorliegt, werden die Daten angeführt.

Stammersdorf:

Gekommen, um zu bleiben. Wer hier wohnt will nicht mehr weg. Die Vorstadtidylle in Stammersdorf ist ein Platz zum Leben für Familien und Menschen, die nahe der Natur leben möchten, und doch die Annehmlichkeiten einer Großstadt nicht missen möchten. Stammersdorf liegt am Fuße des Bisambergs, der mit Rad- und Wanderrouten zu Sport und Bewegung in der freien Natur einlädt.

Zahlreiche Radwanderwege und das Naherholungsgebiet Marchfeldkanal laden Jung und Alt zum Radeln ein. Entlang der ehemaligen Trasse der Landesbahnen entstand der Erlebnisradweg "Dampfross und Drahtesel" Entlang der fast 40 km langen Strecke erzählen Eisenbahnrelikte und Kunstobjekte von der Geschichte der Eisenbahn. Der Radweg "Rund um den Bisamberg" führt vorbei an malerischen Dörfern, verträumten Kellergassen, der idyllischen Landschaft des Marchfeldkanals bis zur Donauinsel und bietet als Rundkurs eine abwechslungsreiche Strecke.

Viele Hohlwege führen auf den Bisamberg. Eine davon ist die Stammersorfer Kellergasse mit ihren zahlreichen Buschenschanken. Im Frühjahr lockt das „Mailüfterl“ und im Herbst die „stürmischen Tage“ die Menschen in die Kellergasse, um bei einem guten Glas Wein den Tag ausklingen zu lassen.

Oben angekommen, genießt man von der Anhöhe des Bisambergs einen wunderbaren Ausblick auf die Wiener Skyline.

Ausstattung

- Einbauküche mit Markengeräten
- Einbauschränke nach Maßanfertigung
- Holzparkettböden in allen Wohnräumen
- Fliesen- und Feinsteinzeug in Küche, Vorraum und Nassräumen • Terrasse: Holzboden
- Heizung: Gaszentralheizung

Lage

Verkehrsanbindung:

- 31, 30A: ca. 50m
- 228 oder 125: ca. 350 m Individualverkehr:
- A22 Anschlussstelle Strebersdorf: 2,9 km • S1 Anschlussstelle Hagenbrunn: 8 km

Einkaufen und Umgebung:

- Apotheke: ca. 550 m
- Supermarkt: ca. 200 m

- Praktischer Arzt: ca. 400 m • Kindergarten: ca. 450 m
- Volksschule: ca. 350 m
- Spielplatz: ca. 350 m
- Zentrum Innenstadt: 15 km

Wir bitten um Verständnis, dass wir aus Diskretionsgründen Grundrisspläne, Fotos, etwaige Unterlagen sowie das Exposé zur Liegenschaft erst nach Erhalt Ihrer vollständigen Anfrage übermitteln dürfen.

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Justin Cruz, telefonisch unter [+43 677 617 945 84](tel:+4367761794584) oder per E-Mail an immo@allesgefunden.at.

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap