

**Winzergefühl im Sehnsuchtsort der Wiener - 94m²
Maisonette, Garten, Balkon, 3 Zimmer - ERSTBEZUG 1210
Wien**



Objektnummer: 6460/216

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	27,54 m ²
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







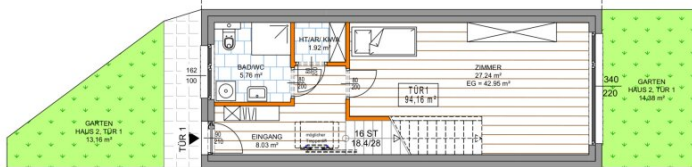




STAMMERSDORFERSTR. 73

TÜR 1 , HAUS 2

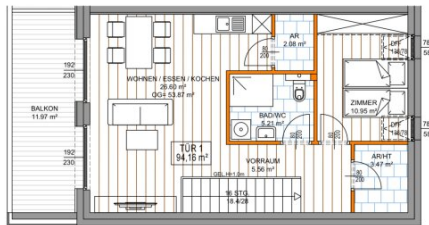
WOHNUNGSPLAN



ZIMMERANZAHL: 3

WOHNNUTZFLÄCHE: 94,16m²

BALKON/TERRASSE/GARTEN: 39,51m²



Objektbeschreibung

Am Fuße des Bisambergs

Wahrscheinlich gibt es niemanden, der sich nicht von dem Charme dieses pittoresken Wiener Stadtteils verzaubern lässt. Hier gibt es noch: schön erhaltene Kellergassen, kein Verkehr, spielende Kinder auf der Straße, gemütliches Tratschen von Zaun zu Zaun... Stammersdorf ist der Sehnsuchtsort vieler Wiener. "D´rüber der Donau" und gerade deshalb so beliebt, da sich keine Busse mit Touristen durch die Gassen schieben.

Mitten in dieser idyllischen Dorflage, direkt gegenüber des berühmten Weinbaubetriebs "Wieninger", entsteht ein wunderschönes Wohnprojekt auf einem ehemaligen Heurigengrundstück. Das vormalige Weinbauerhaus aus der Jahrhundertwende wurde sorgsam saniert, im Obergeschoß eine Dachgeschoßwohnung ausgebaut und bietet nun im Erdgeschoß Platz für Fahrräder und Kinderwagen.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich 3 neu gebaute Stadtvillen, die hintereinander angeordnet sind und dadurch viel Privatsphäre bieten. Insgesamt befinden sich hier 7 Einheiten, teilweise zwei- oder dreistöckig, aber auch zum Teil auf einer Ebene, und alle mit herrlichen Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten.

Nachbarschaft & Infrastruktur - ein Dorf in der Stadt

Stammersdorf ist erst spät zu einem Teil von Wien geworden. Und wer ins Ortszentrum kommt, kann die dörflichen Strukturen nach wie vor erkennen. Die Infrastruktur hat sich allerdings schon vor längerer Zeit der Großstadt angeglichen. Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, eine Apotheke, eine Bankfiliale, Friseur, Ärzte und diverse Gastronomie-Betriebe sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zum Einkaufszentrum B7 fährt man mit dem Auto 5 Minuten. Das Shopping Center Nord und das Einkaufszentrum G3 sind in 10 Autominuten erreichbar. Öffentliche und private Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in Gegendnähe oder wenige Autominuten entfernt. Für den sportlichen Ausgleich sorgt der Stadtwanderweg Nr. 5, der direkt auf den wunderschönen Bisamberg führt. Der Marchfeldkanal, die Alte Donau als auch die Donauinsel sind schnell erreicht und bieten eine wunderbare Naherholungsmöglichkeit.

VERKEHRSANBINDUNG

Die Buslinie 125 bringt die BewohnerInnen schnell zur U1- und S-Bahnstation Leopoldau. Mit der Straßenbahnlinie 30 lässt sich die U6- und S-Bahnstation Floridsdorf erreichen und die Linie 31 fährt zur Haltestelle Schottenring. Über die Anschlussstelle Floridsdorf erreicht man die A22, der Anschluss an die S1 ist über den Rautenweg gegeben.

IHR MEHRWERT

- Leben in einer der beliebtesten Gegenden Wiens mit Dorfcharakter aber dennoch innerhalb der Stadtgrenze
- Wohnen in einem Neubau mit exklusiver Ausstattung
- absolute Ruhelage
- sehr gute Verkehrsanbindung
- perfekte Infrastruktur

BAUBESCHREIBUNG AUSZUGSWEISE

Bei der Errichtung dieses Projekts wurde besonderes Augenmerk auf die Verwendung der verbauten Materialien gelegt.

- Ziegelbauweise
- Vollwärmeschutz
- dreifach verglaste Fenster
- eigene Wärmepumpen für jede Einheit
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage vorbereitet (belagsfertige Ausführung)
- Glasfaserkabel
- Wasseranschlüsse bei den Freiflächen
- Sonnenschutz vorbereitet (belagsfertige Ausführung)

Details zu Haus 2 Top 1 - Maisonette mit 3 Zimmern und 94,16m² WNFL, 2 Gärten (Süd- und Nordausrichtung) und Süd-Balkon

Im Haus 2 befindet sich auf der rechten Seite Top Nr 1 mit 2 **Wohnebenen** die wie folgt gegliedert sind:

- 1. Ebene: Schlaf-/Kinderzimmer mit 27,24m², Eingangsbereich mit 8,03m², Technikraum, Bad mit Dusche und WC

- 2. Ebene: Wohnküche mit 26,60m², Vorraum mit 5,56m², Schlaf-/Kinderzimmer mit 10,95m², Südbalkon mit 11,97m², Bad mit Dusche und WC, 2 Abstellräume

KONDITIONEN

Kaufpreis belagsfertig € 550.000,-

Kaufpreis schlüsselfertig € 640.000,-

Stellplatz - Stapelparker € 25.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.;

Beziehbar: nach Fertigstellung

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz unter 0676 629 40 50 oder cm@carma-partner.at gerne jederzeit zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap