ELEGANZ UND LEBENSQUALITÄT – Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in Wiens Weinviertel

Objektnummer: 904

Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m²
Nutzfläche:	89,00 m²
Gesamtfläche:	77,27 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	52
Balkone:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	493.400,00 €
Betriebskosten:	179,00 €
USt.:	17,90 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

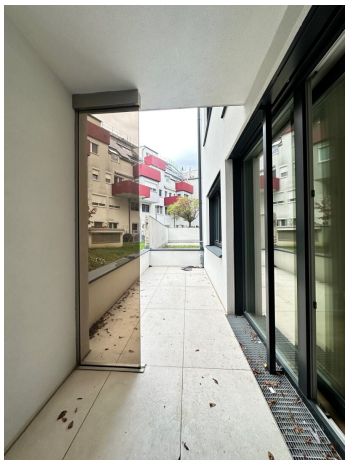
Ihr Ansprechpartner

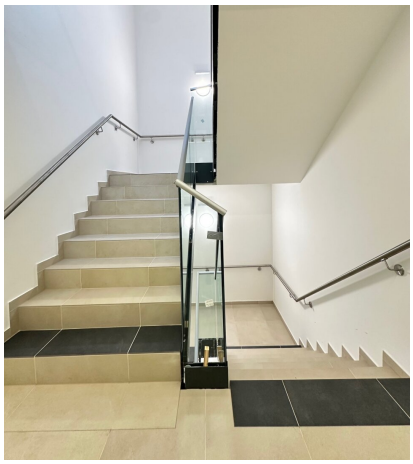
Andrijana Acimovac

HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

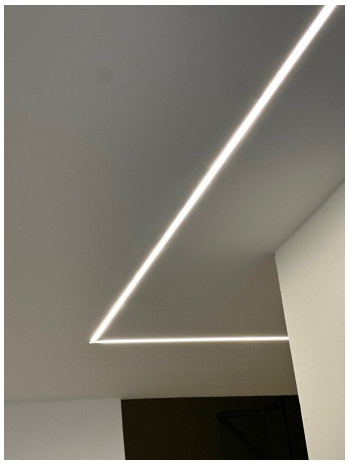
T +43 676 4401196
H +43 676 4401196

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





EG



Objektbeschreibung

Erleben Sie in dieser erstklassigen Wohnanlage im malerischen Stammersdorf den perfekten Mix aus Luxus, Komfort und Gemeinschaftsgefühl. Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia bietet Ihnen 89,19 m² Wohnfläche, eine gemütliche Loggia und einen kleinen Gartenbereich – ideal für entspannende Momente im Freien.

Raumaufteilung und Ausstattung:

TOP 01 – 3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 89,19 m²

Loggia: 7,84 m²

Garten: 16,49 m²

Wohnküche: 38,21 m²

Schlafzimmer 1: 17,14 m²

Schlafzimmer 2: 15,19 m²

Badezimmer: 4,44 m²

Toilette: 3,18 m²

Eingangsbereich: 11,03 m²

Badezimmer und WC: Hochwertig ausgestattete Nassräume mit stilvollen Feinsteinzeugfliesen.

Energieeffizienz: Fußbodenheizung und eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgen für Wohlfühltemperaturen zu jeder Jahreszeit. Eine integrierte Klimaanlage rundet den Komfort ab.

Stammersdorf – Ein Stadtteil mit Herz und Geschichte Stammersdorf ist bekannt für sein lebendiges Gemeinschaftsleben und den reichen Kulturkalender – vom traditionellen Bauernmarkt bis hin zu Festlichkeiten, die die Nachbarschaft vereinen. Weinliebhaber und Feinschmecker genießen die charmanten Heurigen und Gasthäuser, die regionale Spezialitäten und edle Weine servieren. Die berühmte Stammersdorfer Kellergasse mit ihren historischen Weinkellern und die malerische Umgebung machen den Stadtteil zu einem wahren Paradies für Genießer.

Naturnah und nachhaltig Mit dem Bisamberg und dem Gerasdorfer Badeteich bietet die Umgebung von Stammersdorf eine Vielfalt an Naherholungsmöglichkeiten. Die Wohnanlage selbst legt Wert auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, etwa durch den Einsatz einer umweltfreundlichen Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Luxuriöse Ausstattung Jedes Detail dieser Wohnung wurde sorgfältig ausgewählt, um höchsten Ansprüchen gerecht zu werden – von den edlen Eichenparkettböden über die maßgefertigten Einbauküchen mit Gorenje-Geräten bis hin zu den Design-Armaturen von Hansgrohe und LAUFEN in den Bädern.

Tauchen Sie ein in das Leben in Stammersdorf, einer einzigartigen Oase in Wien, und machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause. Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und erleben Sie die Vorzüge dieser besonderen Immobilie selbst!

Diese Wohnung wird ***PROVISIONSFREI*** für den Käufer angeboten!

--

Charming Living in the Heart of Stammersdorf – Exclusive 3-Room Apartment with Loggia

Discover the perfect blend of luxury, comfort, and community spirit in this premium residential complex in picturesque Stammersdorf. This exclusive 3-room apartment offers 74.97 m² of living space, a cozy loggia, and a small garden area – ideal for relaxing outdoor moments.

Layout and Features:

Living Kitchen: Generously designed with 36.21 m², perfect for social evenings and culinary experiences.

Bedrooms: Two bright bedrooms provide space for retreat and relaxation.

Bathroom and Guest WC: High-quality equipped wet areas with elegant fine stoneware tiles.

Energy Efficiency: Underfloor heating and a central air-to-water heat pump ensure comfortable temperatures year-round, complemented by integrated air conditioning.

Stammersdorf – A District with Heart and History Stammersdorf is known for its vibrant community life and rich cultural calendar – from traditional farmer's markets to neighborhood-unifying festivities. Wine lovers and gourmets delight in the charming "Heurigen" wine taverns and local eateries that serve regional specialties and fine wines. The famous Stammersdorf Kellergasse, with its historic wine cellars, and the picturesque surroundings make this district a true paradise for connoisseurs.

Close to Nature and Sustainable With Bisamberg and the Gerasdorf natural swimming lake nearby, Stammersdorf offers a variety of recreational options. The residential complex itself prioritizes sustainability and energy efficiency, using an eco-friendly air-to-water heat pump.

Luxurious Amenities Every detail in this apartment has been carefully selected to meet the highest standards – from the elegant oak parquet flooring to custom-built kitchens equipped with Gorenje appliances, and designer fittings from Hansgrohe and LAUFEN in the bathrooms.

Immerse yourself in the unique lifestyle of Stammersdorf, a one-of-a-kind oasis in Vienna, and make this apartment your new home. Contact us for a viewing and experience the advantages of this extraordinary property firsthand!

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac I Mobil: +43 676 4401196 I Mail: office@home-x.at

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Immobilien-und Projektfinanzierung e. U. keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap