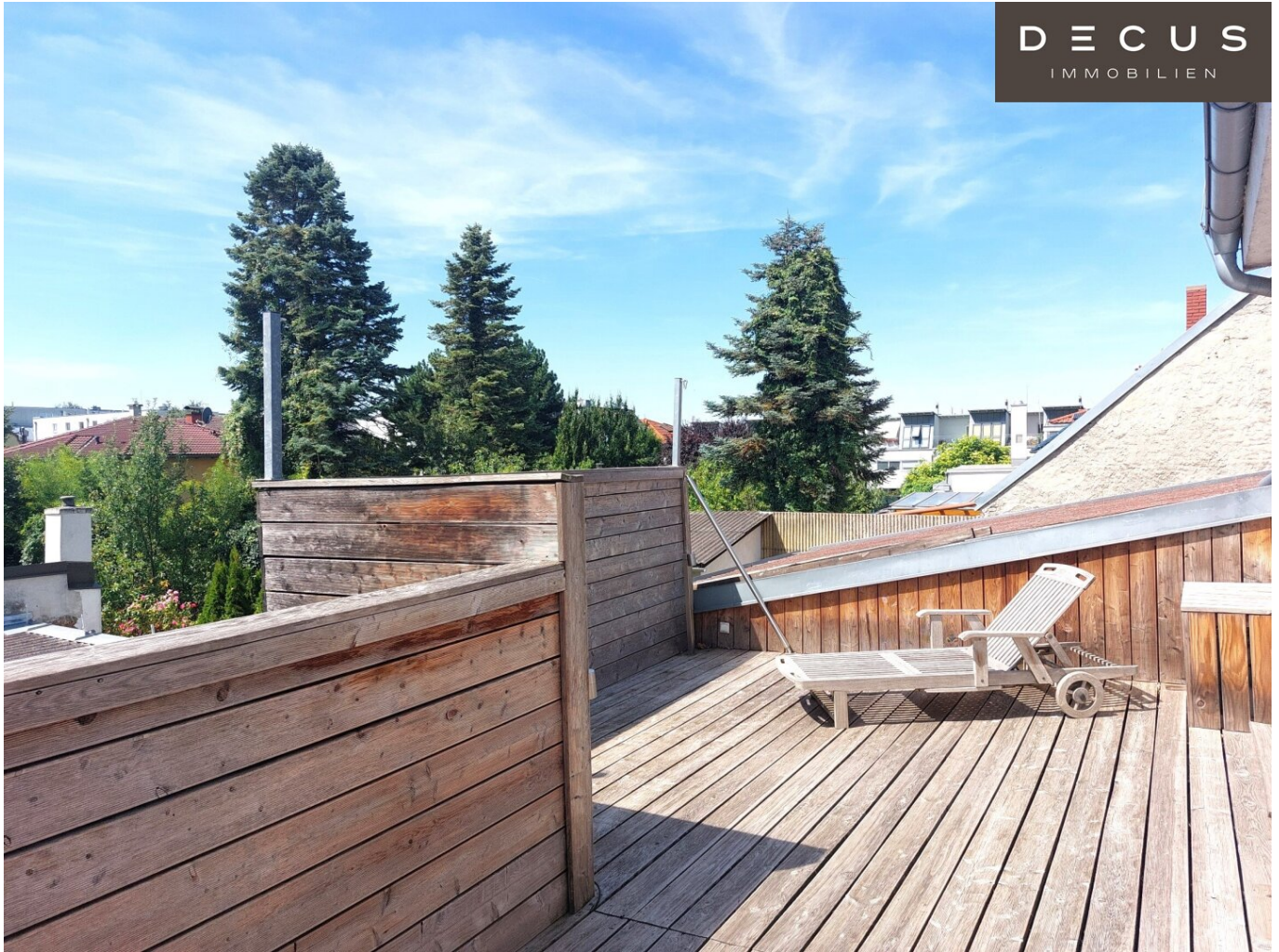


**SCHNÄPPCHEN| ELEGANT WOHNEN ZUM SUPERPREIS |
5 ZIMMER| 2 BÄDER | TRAUMWOHNKÜCHE | SAUNA |
SÜDTERRASSE | SOFORTBEZUG**



Objektnummer: 1148626

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Flandorfer-Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	212,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	21,07 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	598.750,00 €
Provisionsangabe:	

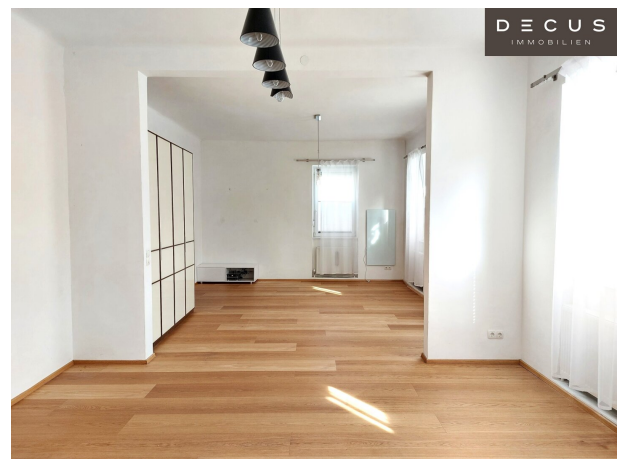
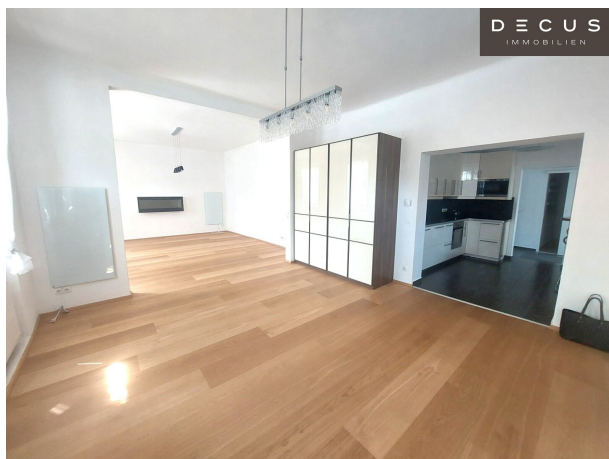
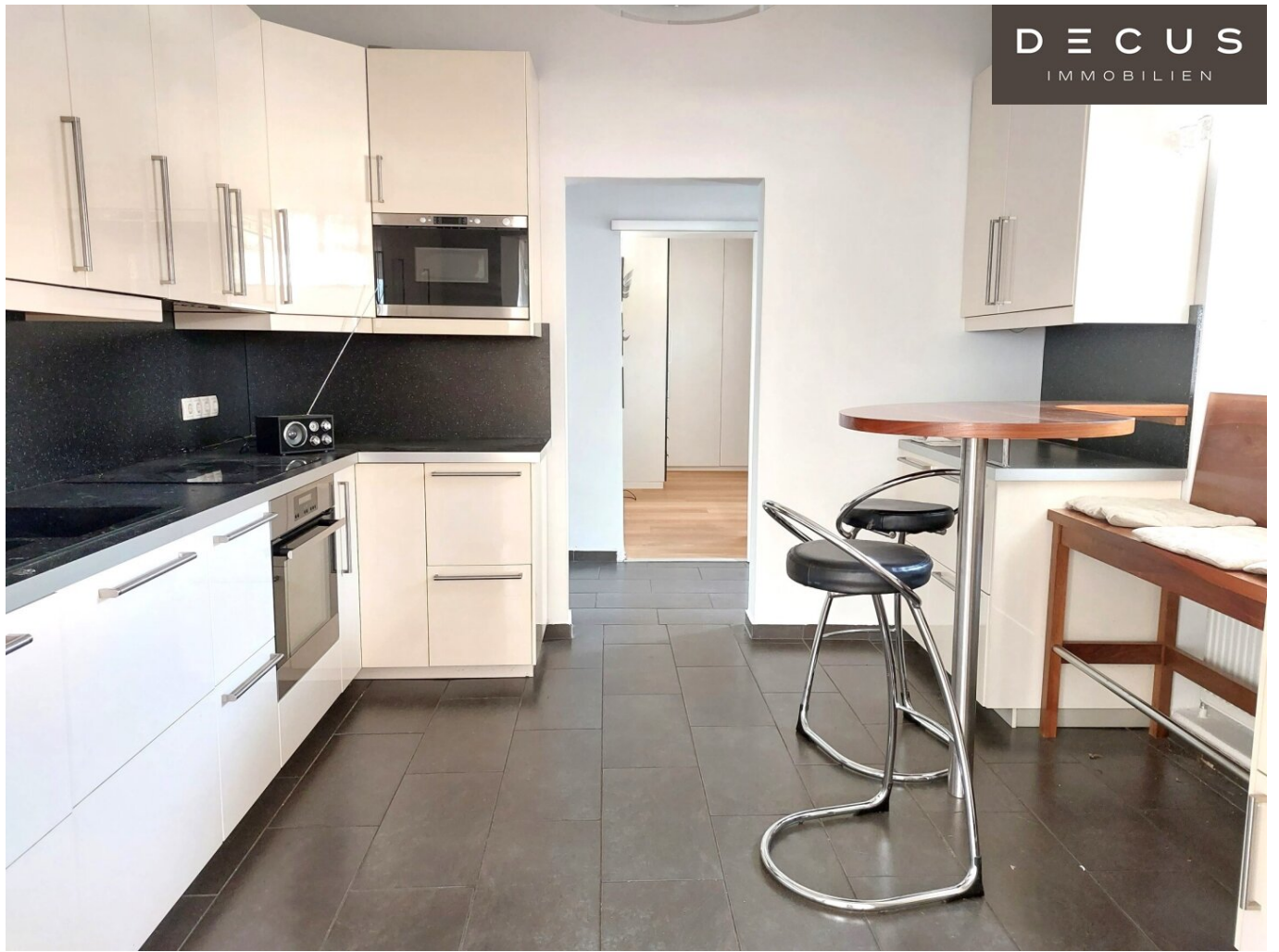
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

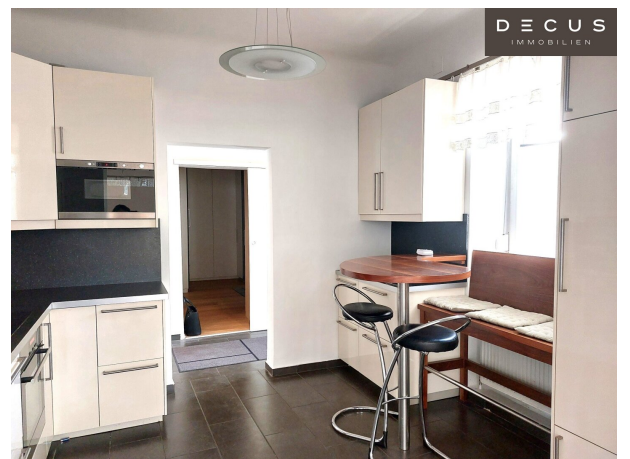
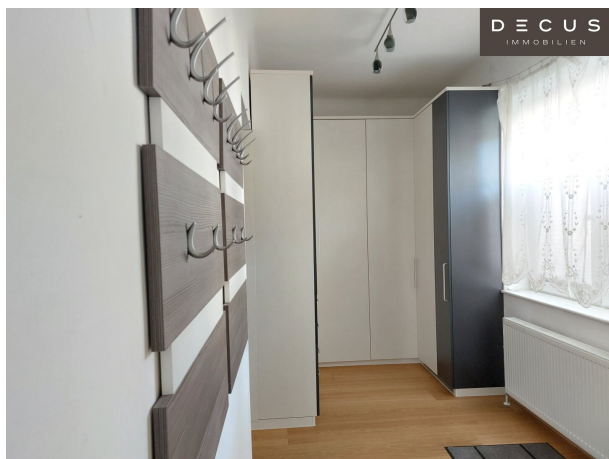
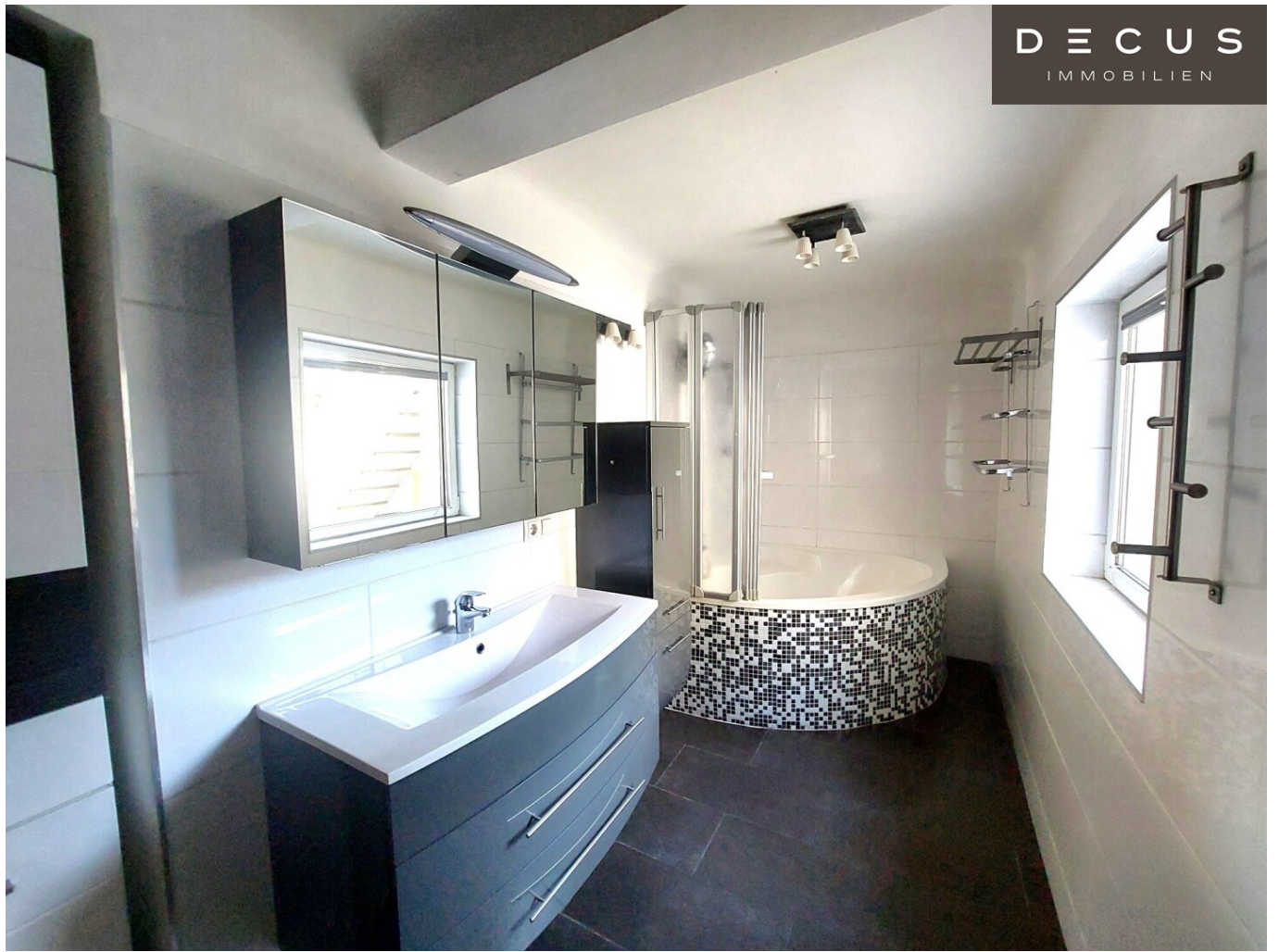
Ihr Ansprechpartner



Mag. Günther Wohlgenannt

DECUS Immobilien GmbH

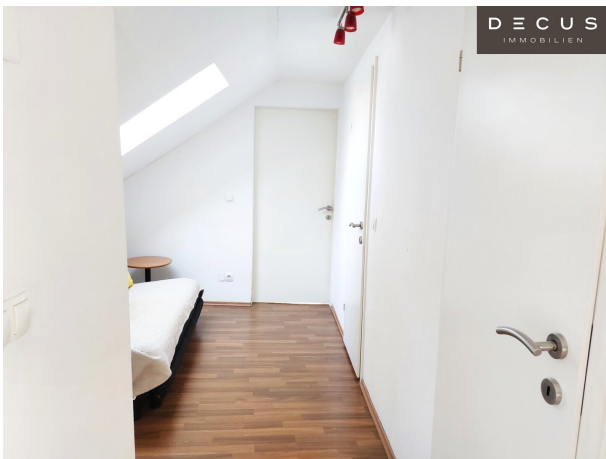




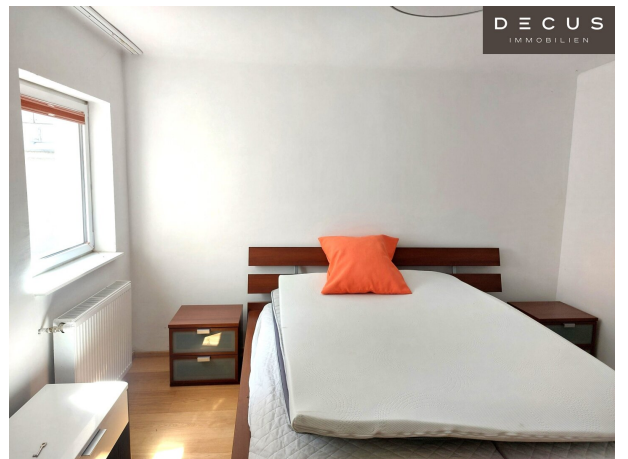
DECUS
IMMOBILIEN

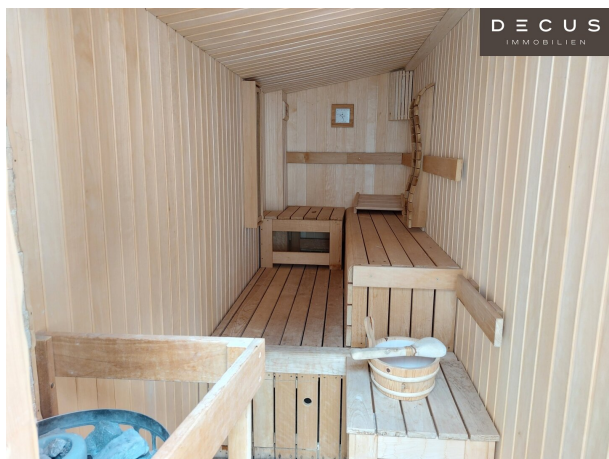


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

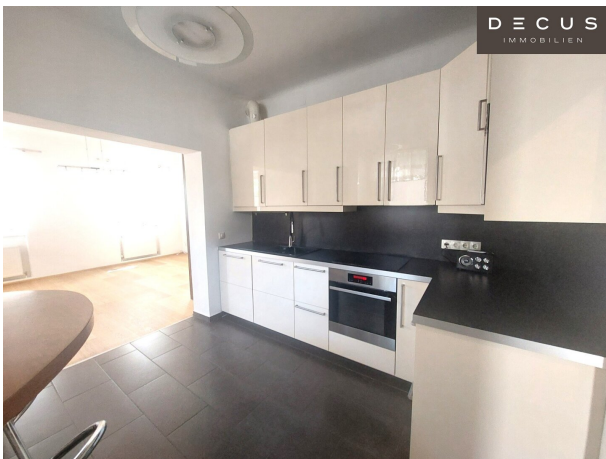




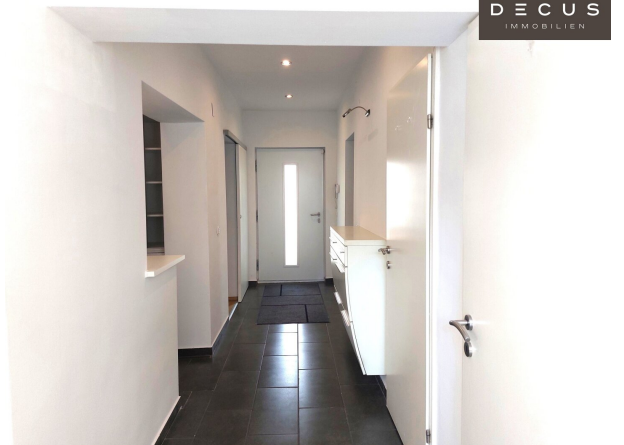
DECUS
IMMOBILIEN

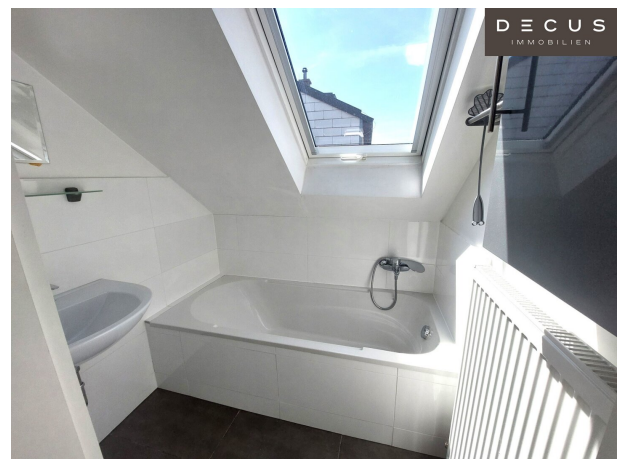
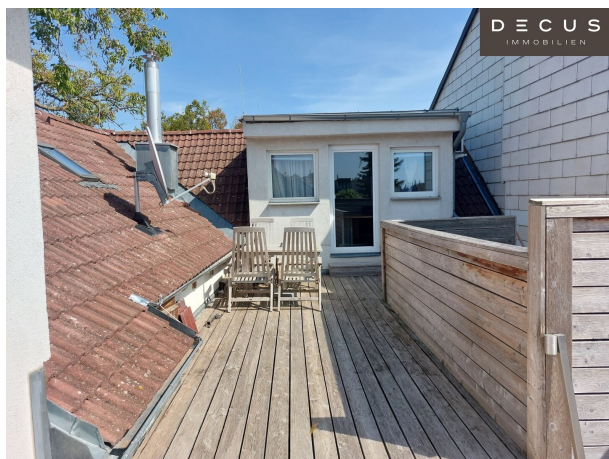
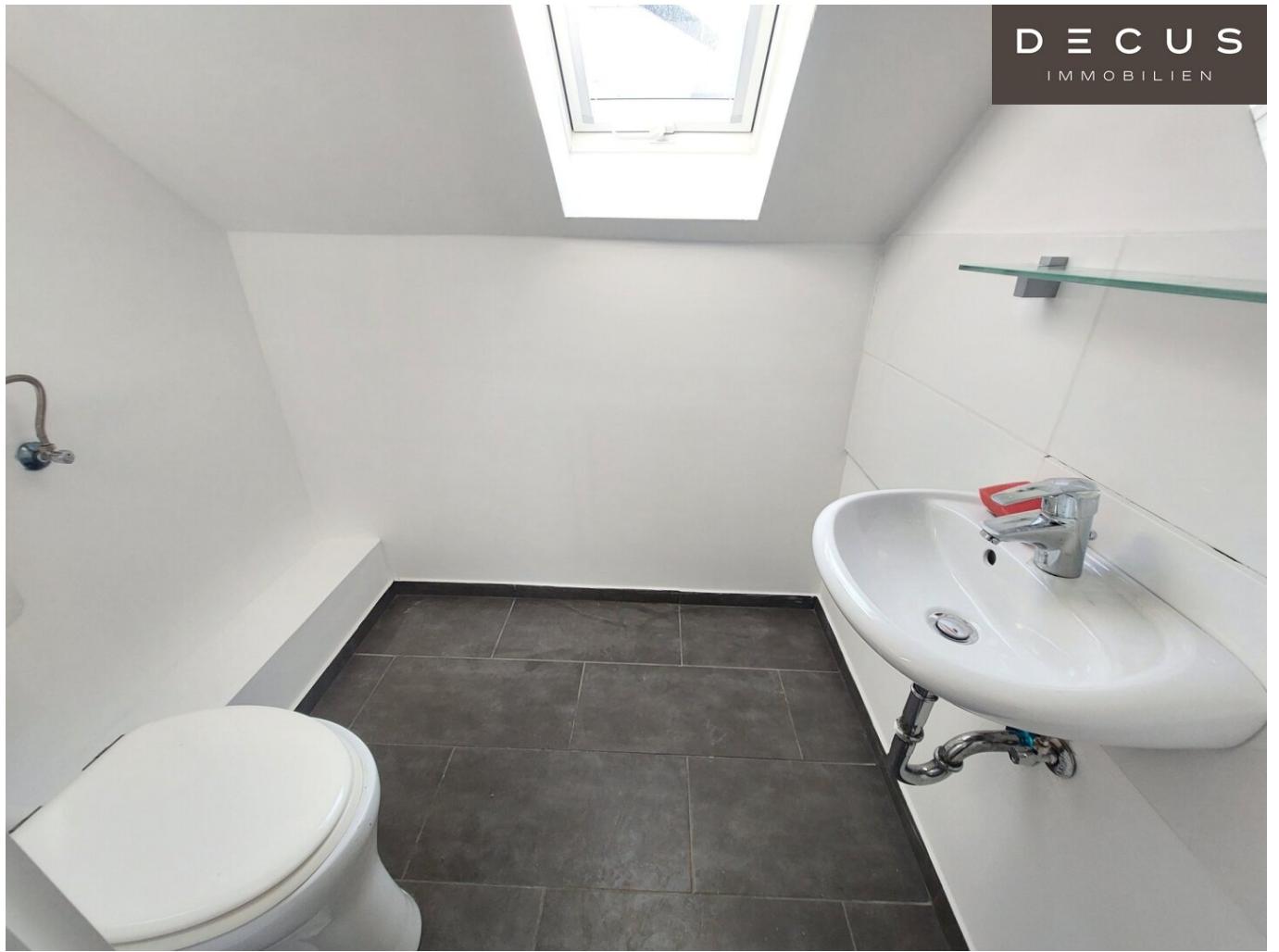


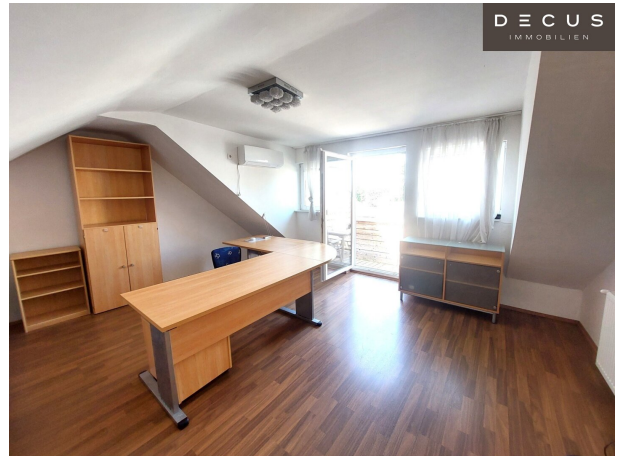
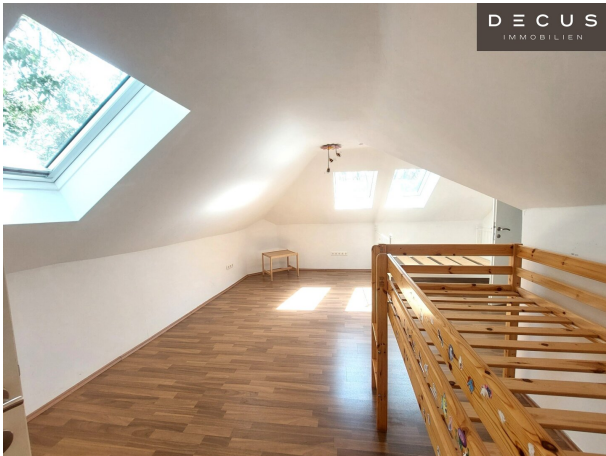
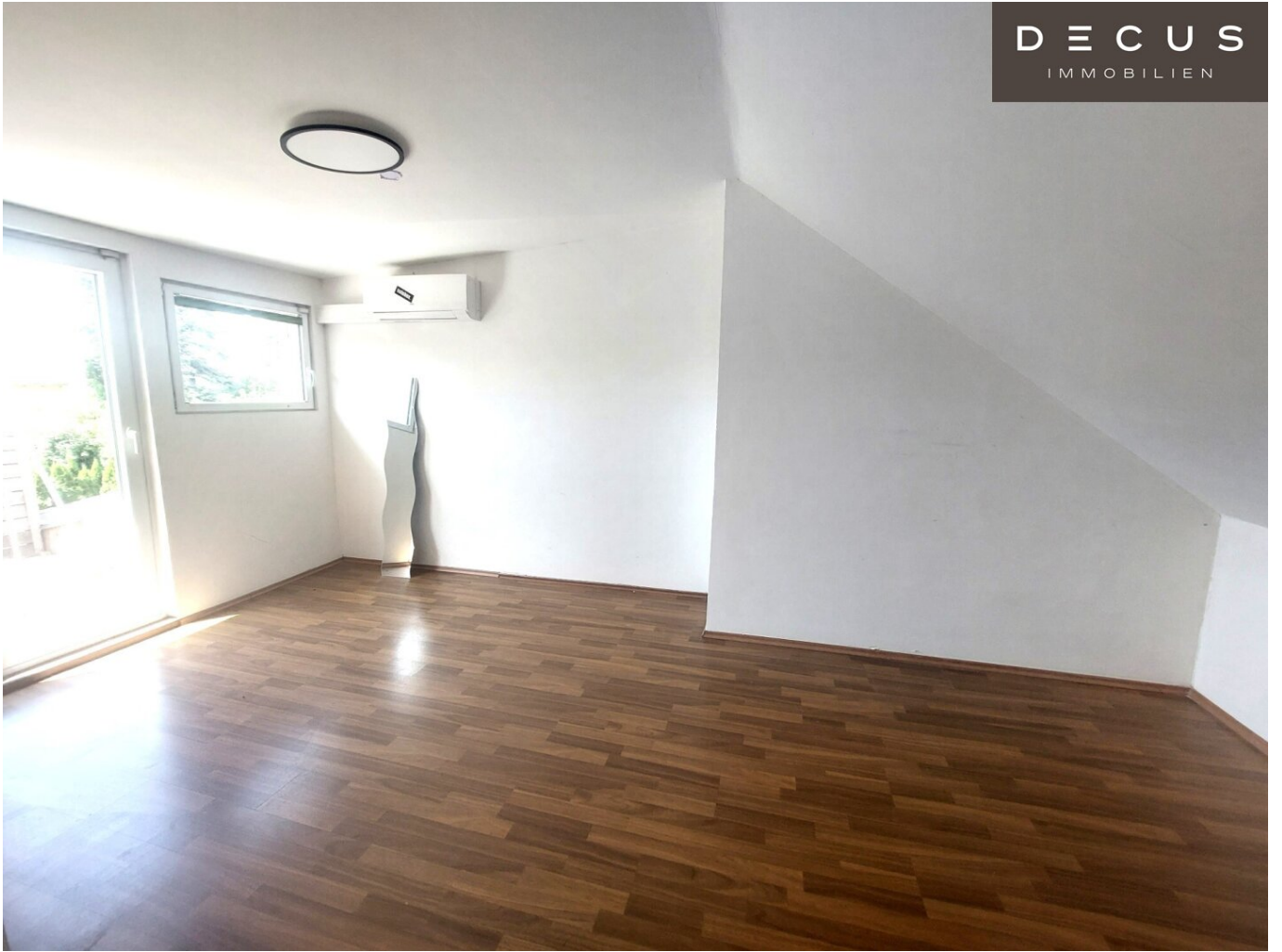
DECUS
IMMOBILIEN

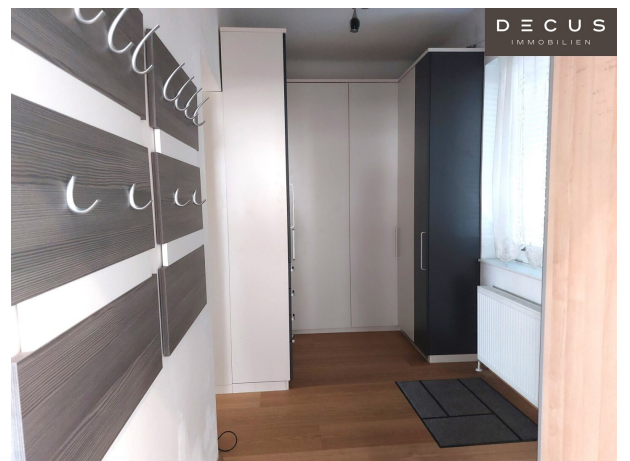
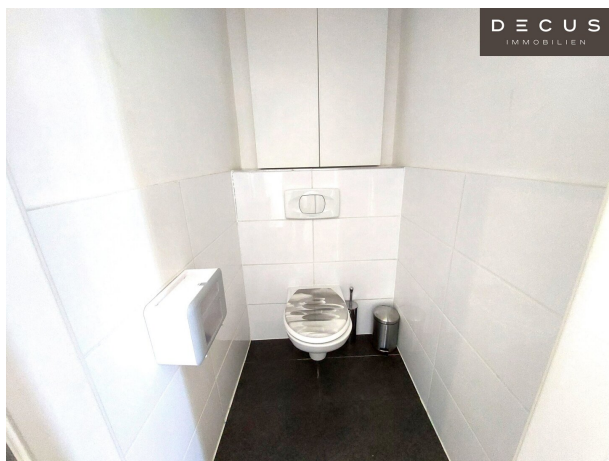
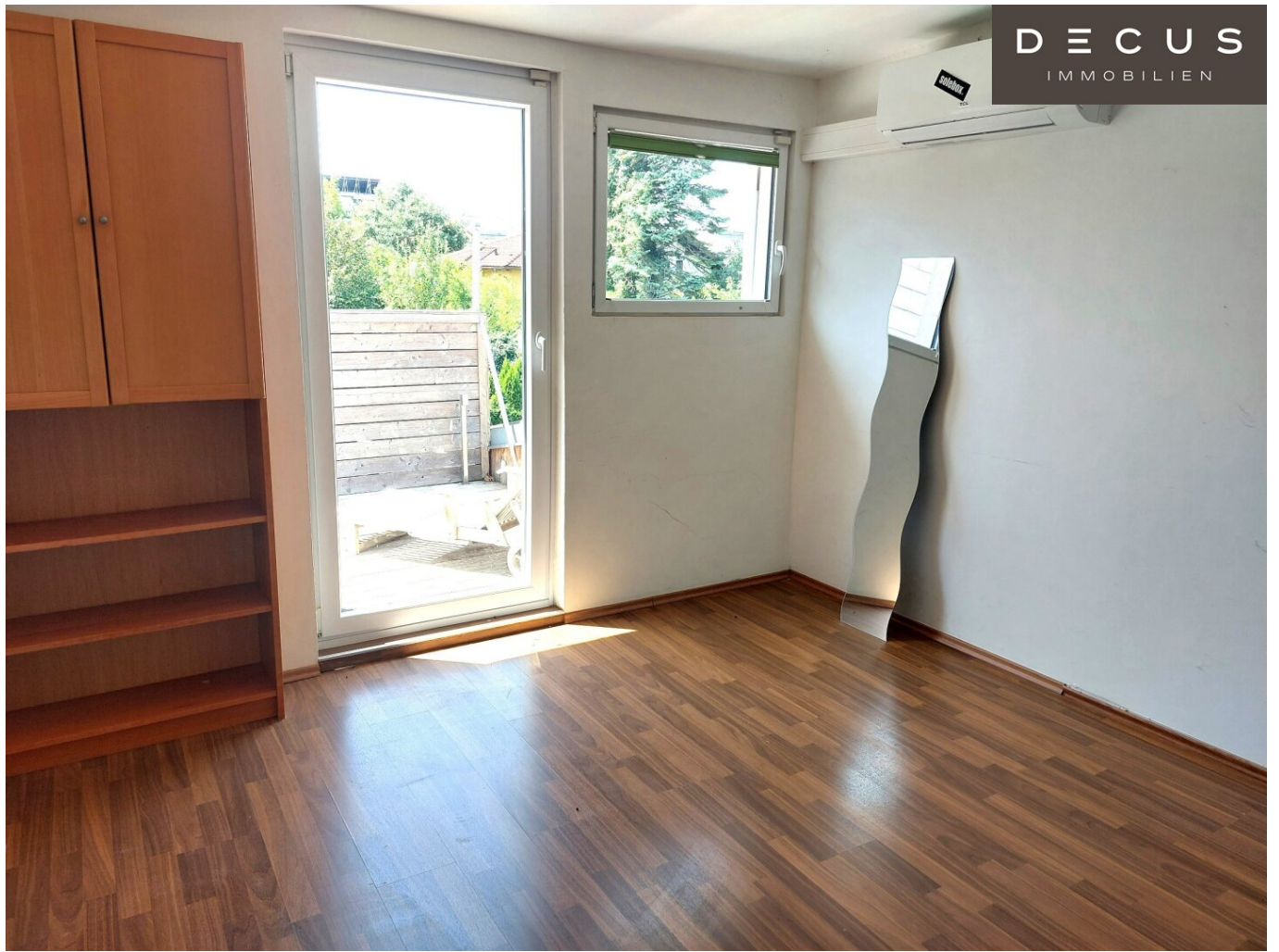


DECUS
IMMOBILIEN





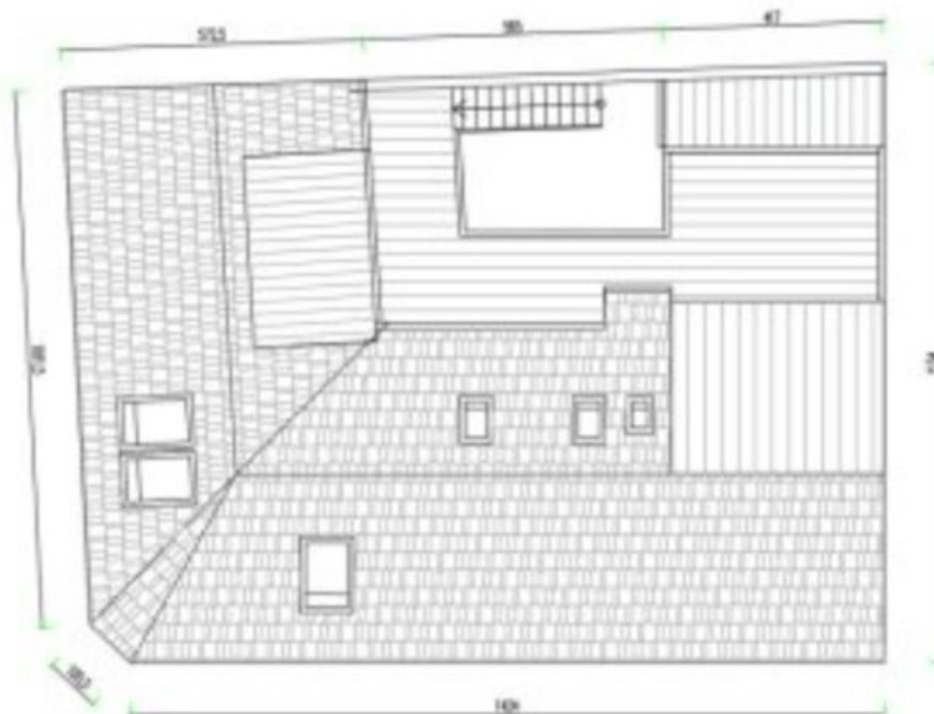








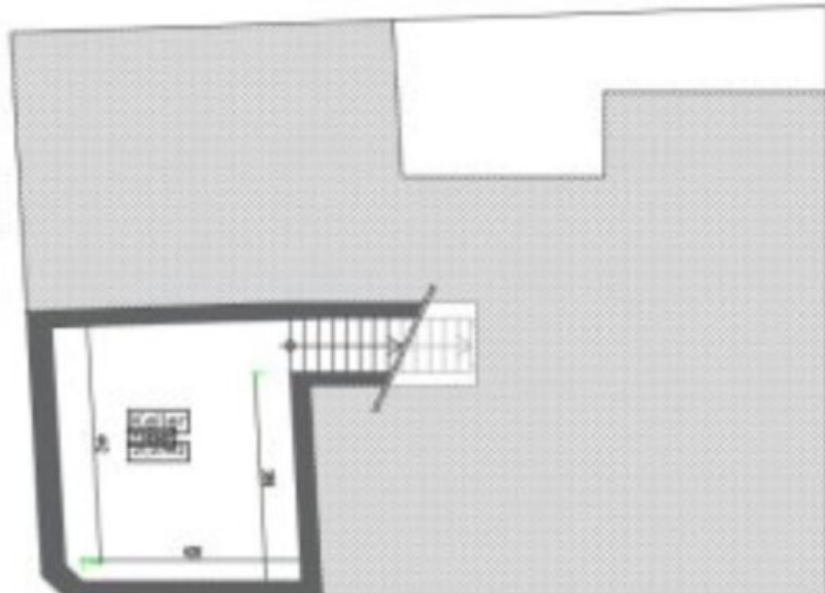
DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Ein besonderes Wohnerlebnis wartet auf Sie. Ideal für eine Großfamilie oder Arbeiten und Wohnen unter einen Dach

Der nette kleine Weinort Stammersdorf gehört zu den traditionellen Wiener Heurigen-Orten, der sich aufgrund der lieblichen Umgebung und der Nähe zur Natur auch als Wohngegend, höchster Beliebtheit erfreut.

Es gibt keinen Garten, dafür eine große nicht einsehbare SÜDWESTTERRASSE. Für Gestresste genau das Richtige

Billiger geht`s wirklich nicht mehr, Ideal für Großfamilie oder Arbeiten und Wohnen unter einen Dach

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoß befindet sich die **elegante Einbauküche welche mit allen Markengeräten ausgestattet ist**. Weiters gelangt man in einen großen Wohnsalon. Vom Vorraum weiter gelangt man zum Badezimmer, separates WC und 1 Schlafzimmer. Weiters gibt es noch 2 begehbare Schrankräume.

Das geräumige Bad mit Fenster ist mit Badewanne und geschmackvollen Badmöbeln komplett ausgestattet.

Vom netten Innenhof gelangt man zur **Sauna/Infrarotkabine**.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich 3 großzügige Zimmer, **2 Zimmer haben einen Ausgang auf die Terrasse**, Vorraum, 2. Badezimmer mit Fenster, separates WC. **Klimaanlage**

Die obere Terrasse welche nach **Südwesten** ausgerichtet ist können Sie bis zum Sonnenuntergang genießen. Ein erholsamer Platz zum Entspannen.

Keller:

Stauraum im Keller (21 m²)

Beheizt wird die Wohnung mit einer Gasetagenheizung, In den Wohnräumen befinden sich Parkettböden. Die Nassräume sind schön verflies

AUSSTATTUNG ALLES VOM FEINSTEN

LAGE

Stammersdorf liegt am Fuße des Bisambergs und ist ein lieblicher Ort für alle welche sehr mit der Natur verbunden sind und doch die Annehmlichkeiten einer Großstadt nicht missen wollen.

Es befinden sich schöne Rad- und Wanderrouten in unmittelbarer Umgebung

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 und bietet als Rundkurs eine abwechslungsreiche Strecke

Viele Hohlwege führen auf den Bisamberg. Eine davon ist die Stammersorfer Kellergasse mit ihren zahlreichen Heurigen

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Buslinien:

- 31, 30A: 228 oder 125

Individualverkehr:

- A22 Anschlussstelle Strebersdorf: 2,9 km
- S1 Anschlussstelle Hagenbrunn: 8 km
- Apotheke, Supermarkt, Ärzte, Kindergarten, Volksschule, befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Zentrum Innenstadt: 15 km

INFORMATIONEN und BESICHTIGUNGEN

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen **Frau Susanne Lauterbach** unter [+43 664 914 03 20](tel:+436649140320) und per E-Mail unter lauterbach@decus.at persönlich zur Verfügung

Wichtige Information

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach** Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor **unverbindlich und kostenlos!**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Immobilien" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Mag. Günther Wohlgenannt** unter der Mobilnummer **+43 676 60 27 239** und per E-Mail unter wohlgenannt@decus.at persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap