

## Charmantes Sanierungsobjekt im historischen Herzen von Stammersdorf



**Objektnummer: 6101**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 177,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,26
<b>Kaufpreis:</b>	569.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tom Uzel**

ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien

T +431441009930  
H +43 660 1833321

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







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein sanierungsbedürftiges Haus mit viel Potenzial in einer der begehrtesten Lagen im 21. Wiener Gemeindebezirk. Eingebettet in den ältesten Teil von Stammersdorf bietet dieses Objekt nicht nur ein Stück Geschichte, sondern auch eine seltene Gelegenheit für Individualisten, Investoren oder Bauträger, die auf der Suche nach einer Immobilie mit Entwicklungspotenzial sind.

Highlights:

- Historisches Flair im ältesten Teil von Stammersdorf
- Ruhige, familienfreundliche Umgebung
- Kulinarisches Zentrum Wiens in Gehdistanz
- Hoher Freizeitwert durch umliegende Weingärten, Spazierwege und Naherholungsgebiete
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Öffentliche Anbindung

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz hervorragend:

- Die Straßenbahnlinie 31 verbindet Stammersdorf direkt mit dem Zentrum Wiens (Floridsdorf – Schottenring).
- Busverbindungen in unmittelbarer Nähe ermöglichen eine schnelle Anbindung an umliegende Bezirke sowie an das S-Bahn-Netz.
- Mit dem Auto ist sowohl das Stadtzentrum als auch die Donauuferautobahn rasch erreichbar.

Sonstiges:

Die Betriebskosten werden im Zuge einer Besichtigung persönlich erläutert.

Grundsteuer beträgt ca. € 80,- im Quartal.

Der Grundriss ist derzeit noch nicht verfügbar.

Ergreifen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und

profitieren Sie von der begehrten Lage mit unverwechselbarem Charme!

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Hr. Tom Uzel von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at)

gerne für Sie unter [+43676 9110153](tel:+436769110153) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

## **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap