

Erstbezug 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Stammersdorfer Heurigengegend



2

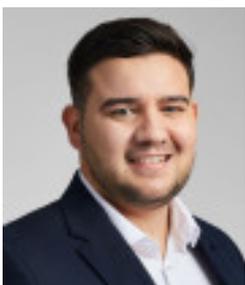
Objektnummer: 21320
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dr.-Skala-Straße 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,57 m ²
Nutzfläche:	50,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,04 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien





3SI MAKLER



3SI

 MAKLER



Objektbeschreibung

Diese exklusive Neubauwohnung ca. 51m² Wohnfläche befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Stammersdorf, umgeben von der idyllischen Heurigengegend und der Natur. Diese Wohnung bietet nicht nur modernen Komfort, sondern auch ein angenehmes Raumklima, das durch die neu installierte Deckenkühlung perfekt ergänzt wird.

Die Wohnung ist besonders lichtdurchflutet und zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung aus. Als Teil eines gepflegten Mehrparteienhauses genießen Sie hier Ruhe und eine angenehme Wohnatmosphäre, während Sie gleichzeitig in kurzer Zeit die Annehmlichkeiten der Stadt erreichen können.

Bei den Bildern handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung mit ähnlicher Ausstattung.

Lage

Stammersdorf, im 21. Wiener Gemeindebezirk, bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die Stadt, während Sie gleichzeitig in einer ruhigen und grünen Umgebung wohnen. Die malerische Heurigengegend sorgt für ein einzigartiges Lebensgefühl. Zahlreiche Weingüter, Heurigenlokale und Naturschutzgebiete laden zu Ausflügen und Erholung ein. Die Nähe zum Wienerwald und verschiedene Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort besonders attraktiv.

Die Josef-Flandorfer-Straße befindet sich im charmanten und ruhigen 21. Wiener Gemeindebezirk, Stammersdorf, einem beliebten Wohngebiet, das durch seine malerische Atmosphäre und seine Nähe zum Wienerwald besticht. Stammersdorf ist bekannt für seine historische Heurigengegend und bietet eine hervorragende Lebensqualität abseits des hektischen Stadtlebens.

Nebenkosten

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 BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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 <150m

Apotheke <275m

Klinik <3.700m

Krankenhaus <650m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <625m

Universität <1.400m

Höhere Schule <4.850m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <25m

Einkaufszentrum <3.050m

Sonstige

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <2.700m

Polizei <675m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <3.350m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <3.200m

Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap