

Doppelhaushälfte in Stammersdorfer Ruhelage



20250821_115403

Objektnummer: 1939/132691

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	141,00 m ²
Nutzfläche:	259,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	259,00 m ²
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	629.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
USt.:	8,00 €
Provisionsangabe:	

22.644,00 € inkl. 20% USt.

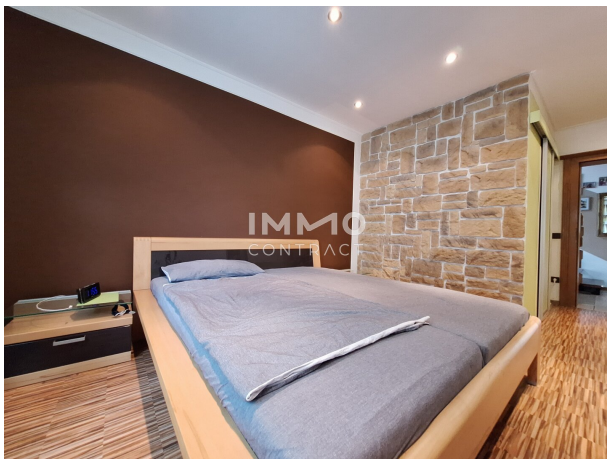
Ihr Ansprechpartner

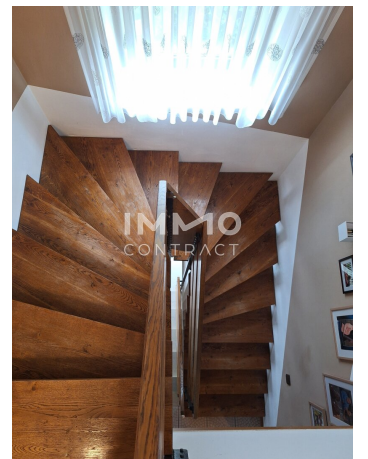


Martin Steininger







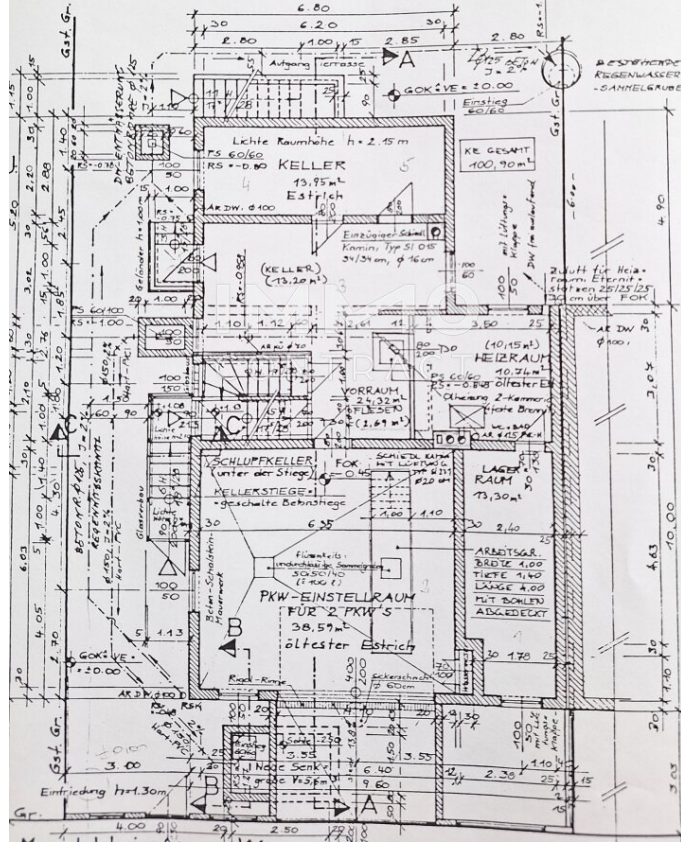






VERBAUTE FLÄCHE 111,98 m²
 (OHNE TERRASSE)
 WOHN-NUTZFLÄCHE 141,24 m²
 (ALT 142,74 m²)
 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 285,02 m²

GRUNDRISS KELLER UND KANALPLAN M 1:100







Objektbeschreibung

Charmante Doppelhaushälfte mit großem Garten und Teich – ideal für Familien

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1987 bietet auf rund 141,24 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Im Erdgeschoss erwarten Sie:

ein großzügiges Wohnzimmer

ein Schlafzimmer mit begehbaren Schrank

eine separate Küche mit Ausgang zur Terrasse und Garten

ein praktischer Vorraum

ein Badezimmer mit Walk-in Dusche sowie ein separates WC – beide wurden 2021 saniert und präsentieren sich in modernem Zustand

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer.(18,09m² durch Zusammenlegung, 17,86 Mansarde) Durch eine Renovierung kann man hier auf ein zusätzliches Zimmer sowie ein 2tes Badezimmer erweitern.

Das Grundstück umfasst ca. 385 m², davon rund 230 m² Gartenfläche mit einem idyllischen Teich – ein perfekter Rückzugsort für Naturliebhaber. Die nordseitige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, alternativ steht auch eine Holzheizung zur Verfügung – flexibel und effizient. Eine Garage mit Platz für zwei PKW rundet dieses attraktive Angebot ab.

Highlights auf einen Blick:

141,24 m² Wohnfläche

385 m² Grundstück / 230 m² Garten

5 Zimmer

Bad und WC im EG 2021 saniert

Garten mit Teich & Terrasse

Gas- und Holzheizung

Doppelgarage

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Kombination aus solider Bausubstanz, guter Raumaufteilung und Entwicklungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap