

SONNIGES WOHNJUWEL: Moderne Familienwohnung mit Kahlenberg-Blick & Loggia in Stammersdorf



Objektnummer: 199397053

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,21
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	335,05 €
Heizkosten:	117,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43





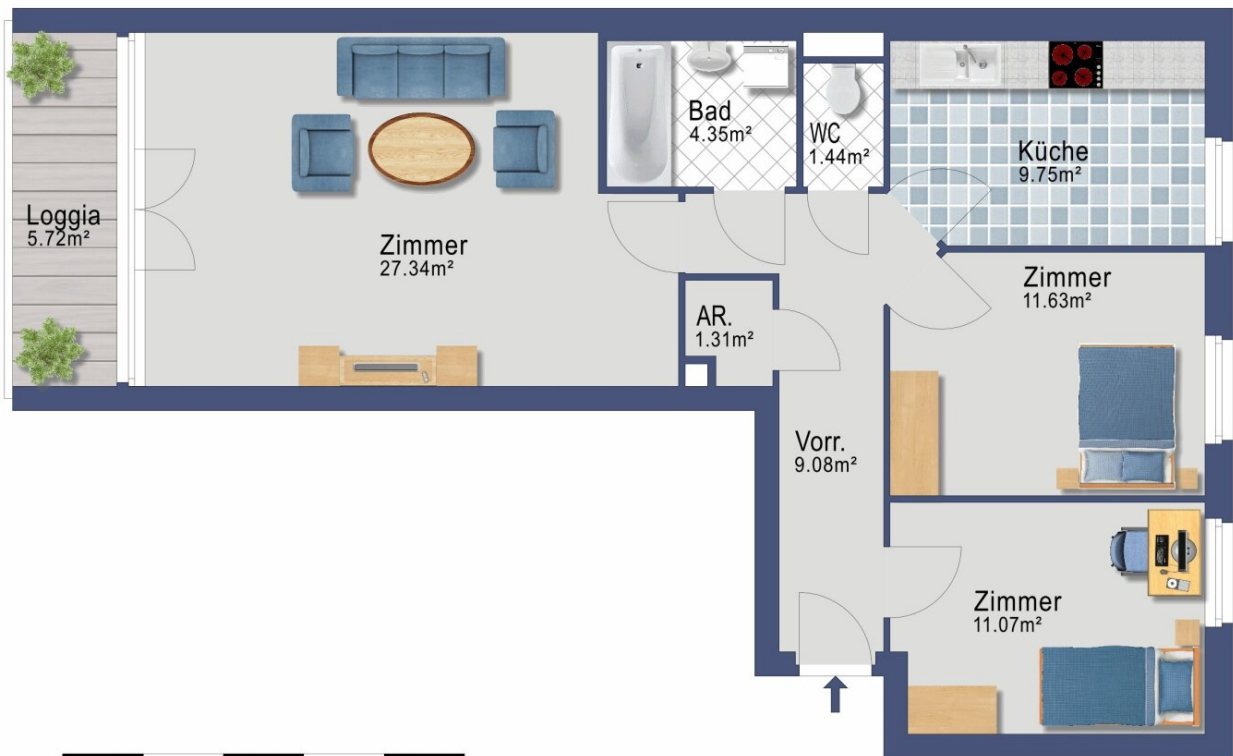












Objektbeschreibung

SONNIGES WOHNJUWEL: Moderne Familienwohnung mit Kahlenberg-Blick & Loggia in Stammersdorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese lichtdurchflutete, ca. **79 m² große 3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch eine perfekte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine traumhafte Südausrichtung. Dank der großen Glasfronten im Wohnbereich genießen Sie den ganzen Tag über natürliches Licht und einen freien Ausblick bis zum Kahlenberg.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnblock mit nur 12 Einheiten und wurde erst **2020 umfassend saniert**. Sie ist barrierefrei über einen Lift erreichbar und bietet modernen Wohnkomfort für Familien oder Paare.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Sonnenseite:** Großzügige Süd-Loggia für entspannte Stunden.
- **Klimatisiert:** Angenehme Temperaturen im Sommer dank Klimaanlage im Wohnzimmer.
- **Top Zustand:** Sanierung 2020, hochwertiges Badezimmer mit begehbare Dusche.
- **Küche inklusive:** Voll ausgestattete Küche mit Geräten (Neu: Kühlschrank 2025, Geschirrspüler 2022).
- **Sicherheit:** Eingangstüre mit Zusatzschloss für ein sicheres Gefühl.
- **Möbliert:** Die Wohnung ist voll eingerichtet.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die ca. **76 m² reine Wohnfläche** (+ **6m² Loggia**) verteilen sich optimal:

- Zentraler Vorraum/Gang
- Großzügiges, helles Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Zwei separat begehbare Zimmer (Schlafzimmer & Kinderzimmer/Büro)
- Separate Küche
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche & Handtuchtrockner
- WC separat
- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

Technische Details:

- **Böden:** Hochwertiger Laminat in den Wohnräumen, elegante Fliesen in Bad, WC und Küche.
- **Fenster:** Hochwertige Gaulhofer Kunststofffenster (2-fach Verglasung) inkl. Fliegengitter an der Balkontüre.
- **Heizung:** Fernwärme. Keine Gasthermenwartung notwendig!
- **Internet:** Highspeed-Optionen über Magenta (Koax) oder Postleitung vorhanden.
- **Extras:** Satellitenanlage bereits installiert; extra viele Steckdosen im Wohnzimmer.

Monatliche Kosten (Betriebskosten & Heizung)

Die Wohnung ist finanziell bestens aufgestellt. Der Stand der **Rücklage per 01.01.2025** beläuft sich auf **127.234 EUR!**

Monatliche Betriebskosten (Vorschreibung ab 01.01.2026):

- **Betriebskosten:** 155,46 EUR
- **Verwaltung:** 33,76 EUR
- **Instandhaltung:** 109,10 EUR
- **Lift:** 36,73 EUR
- **Gesamt Bruttobetrag:** 335,05 EUR

Monatliche Heizkosten von Wien Energie (Vorschreibung ab 01.01.2026):

- **Raumheizung, Warmwasser, Kalt- & Abwasser:** 117,50 EUR

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch ihre grüne Umgebung mit viel Freifläche. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend.

- **Parken:** Ein Garagenplatz kann direkt über die Hausverwaltung angemietet werden (derzeit ca. 92 €/Monat). In der unmittelbaren Umgebung stehen zudem ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

- **Keller:** Ein eigenes Kellerabteil (ca. 2,6 m²) bietet weiteren Stauraum.

Sonstiges:

- Die Wohnung unterliegt dem WGG (gemeinnütziger Bauträger).

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser hellen Wohlfühloase!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap