

**Direkt neben Stammersdorf - Sonnige 2-Zimmerwohnung
mit Privat-Zugang & Loggia**



Objektnummer: 199397071

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	189.900,00 €
Betriebskosten:	242,22 €
Heizkosten:	68,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

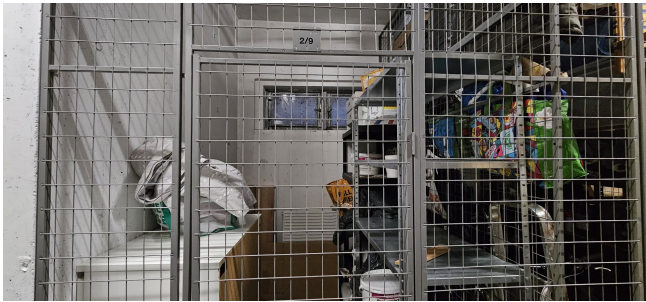
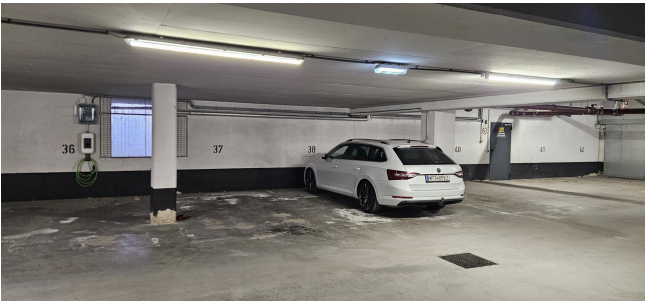


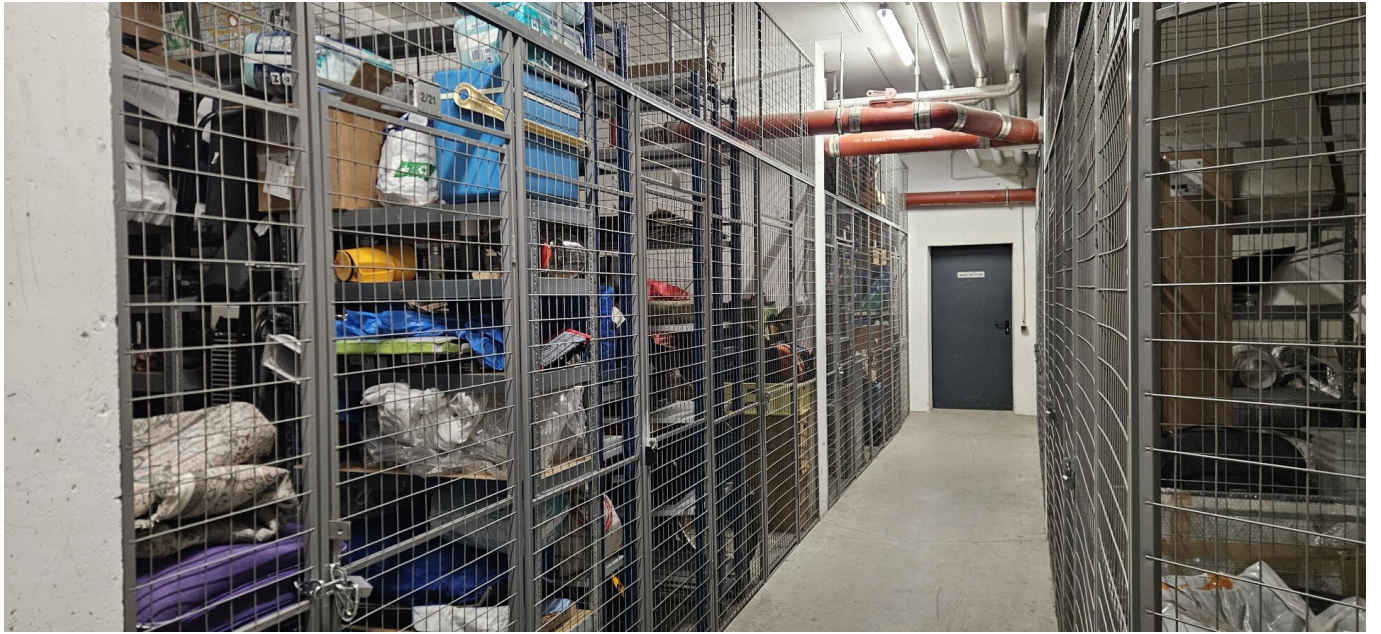
Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43











1.Obergeschoss



Objektbeschreibung

Sonniges Wohnglück mit Privat-Zugang & Loggia

Zum Verkauf steht eine perfekt geschnittene **2-Zimmer-Wohnung** in einer grünen und ruhigen Wohnanlage (Baujahr ca. 1996) nahe Stammersdorf. Die Wohnung besticht durch ihre außergewöhnliche Helligkeit und einen eigenen privaten Zugang.

Die Highlights der Immobilie:

- **Licht & Ausrichtung:** Westseitige Ausrichtung für Abendsonne.
- **Wohnfläche:** ca. 50 m² Wohnnutzfläche + 4m² Loggia im 1. Stock.
- **Küche (2015):** Ein echtes Highlight! Die helle Küche ist wie eine Loggia angelegt, bietet viel viel Licht und ist durch eine Tür vom Wohnraum trennbar.
- **Ausstattung:** Gepflegte Böden in Laminat (Holzoptik) und Fliesen. Fenster mit 2-fach-Verglasung.
- **Bad & WC:** Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss.
- **Stauraum:** Ein großzügiger Abstellraum in der Wohnung sowie ein ca. 3 m² großes, trockenes Kellerabteil.
- **E-Mobilität:** Im dazugehörigen Tiefgaragenstellplatz kann eine Wallbox für Elektroautos installiert werden.

Lage & Lebensqualität:

Die Gegend bietet eine hervorragende Balance zwischen Stadt und Natur (Sehr nahe an Stammersdorf):

- **Infrastruktur:** Ärzte, Kindergarten und Volksschule in unmittelbarer Nähe.

- **Anbindung:** Nur 3 Minuten zur Straßenbahn (Brünner Straße), schnelle Verbindung zur U6 Floridsdorf.
- **Freizeit:** Direkt am Marchfeldkanal. Stammersdorfer Heurigen- und Weingegend fußläufig erreichbar.

Finanzielle Details im Überblick:

Monatliche Kosten (Brutto):

- Betriebskosten: 150,73 Euro
- Lift: 6,22 Euro
- Verwaltung: 22,03 Euro
- Erhaltungsbeitrag (Rücklage): 63,24 Euro
- **Gesamt (Vorschreibung Hausverwaltung): 242,22 Euro**
- **Garagenplatz (BK): 33,18 Euro**
- **Heizung (Fernwärme Akonto): 68,00 Euro** (Vorteil: Keine jährliche Thermenwartung erforderlich)

Wichtige Eckdaten zum Objekt:

- **Reparaturrücklage:** Stand 1.3.2026 ca. **515'173 Euro** (sehr solide Basis).
- **Garagenplatz:** Der Tiefgaragenplatz wird zum Preis von **24.000,00 Euro** mitverkauft.

- **Stufen:** Ein Lift führt von der Garage direkt ins Erdgeschoss. Der Zugang zur Wohnung im 1. Stock erfolgt über die **private Treppe** mit 17 Stufen! (kein Lift im privaten Aufgang).

Sind Sie bereit für eine Besichtigung? Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Termin vor Ort!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap