

**Großzügige 4-Zimmer-DG-Maisonette-Whg. auf 2 Ebenen  
in Stammersdorf mit Stellplatz – 137m<sup>2</sup> für 339.000 €!**



**Objektnummer: 3862/206**

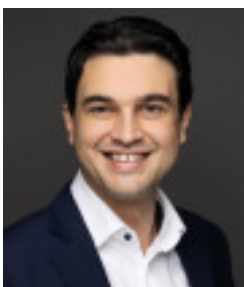
**Eine Immobilie von RE/MAX Capital**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	313,56 €
<b>USt.:</b>	31,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Grundschober**

REMAX Capital  
Porzellangasse 18  
1090 Wien



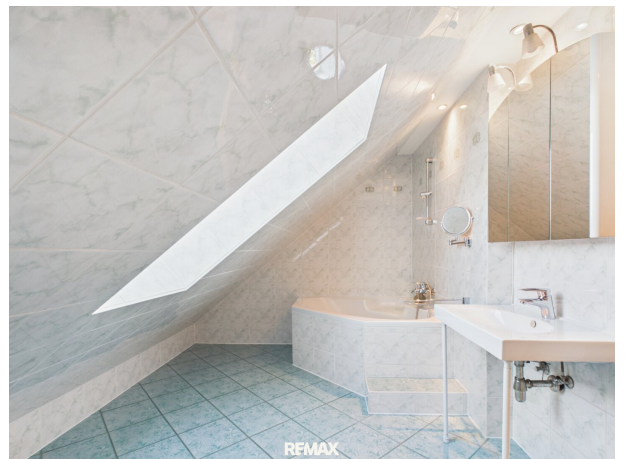
REMAX

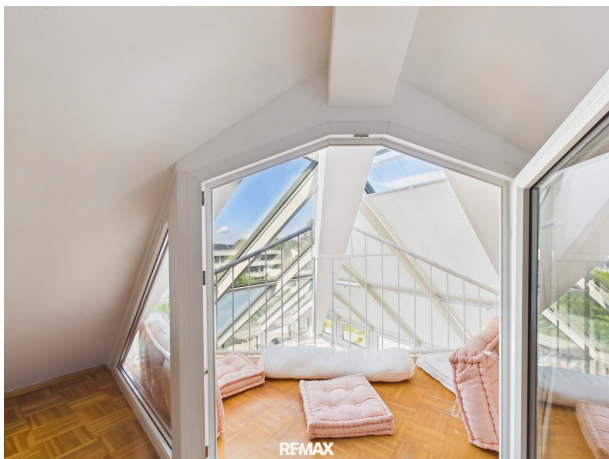


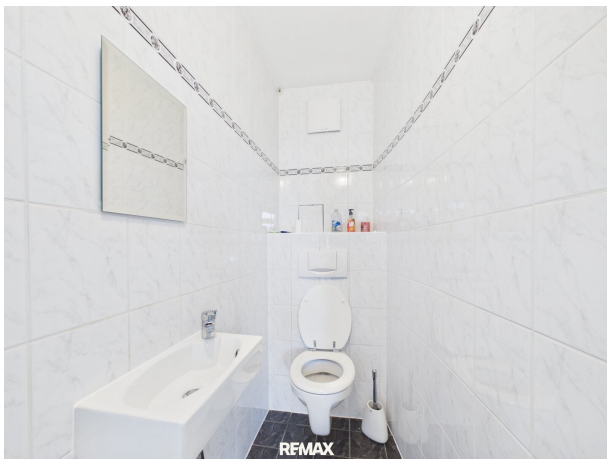
REMAX

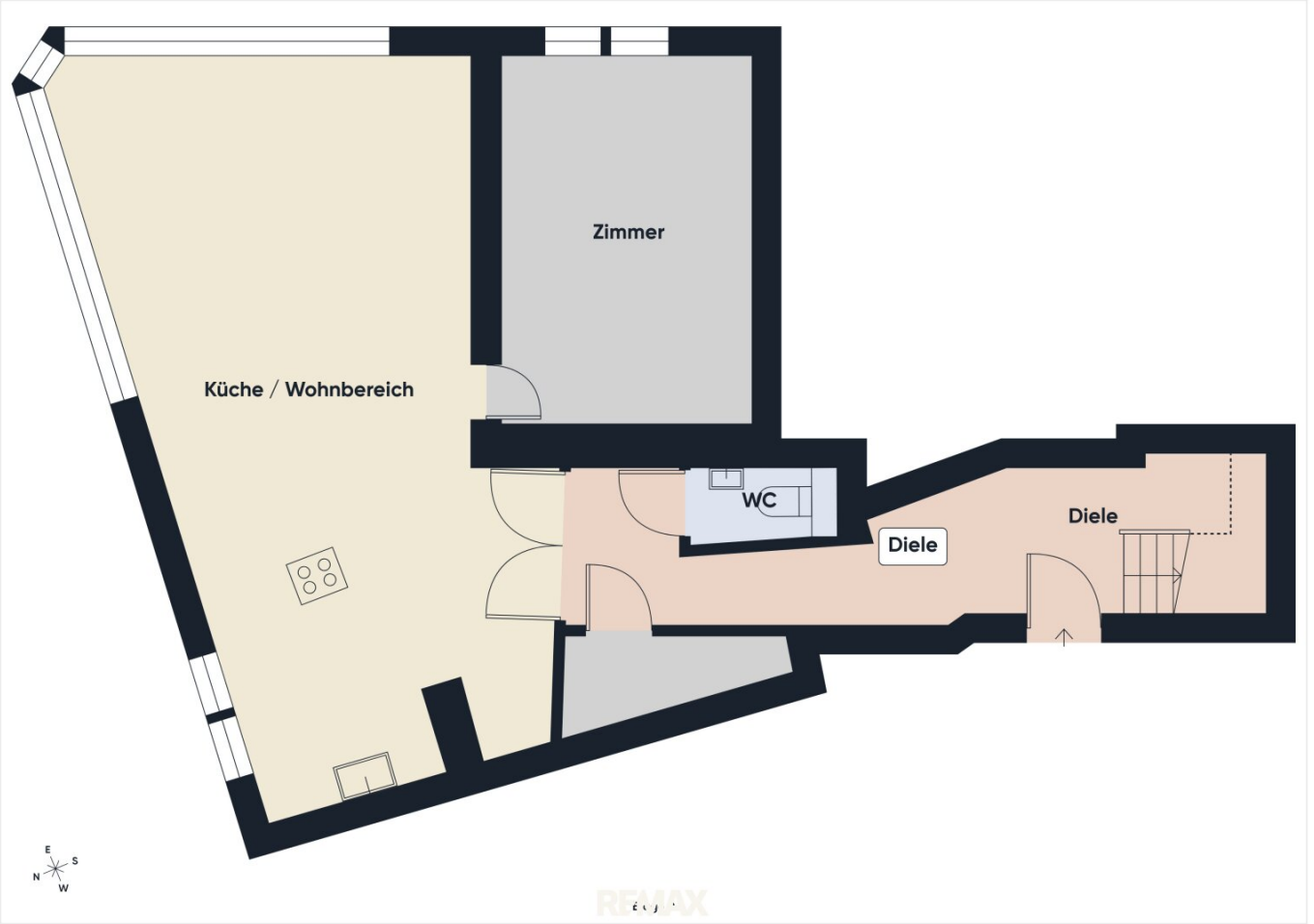


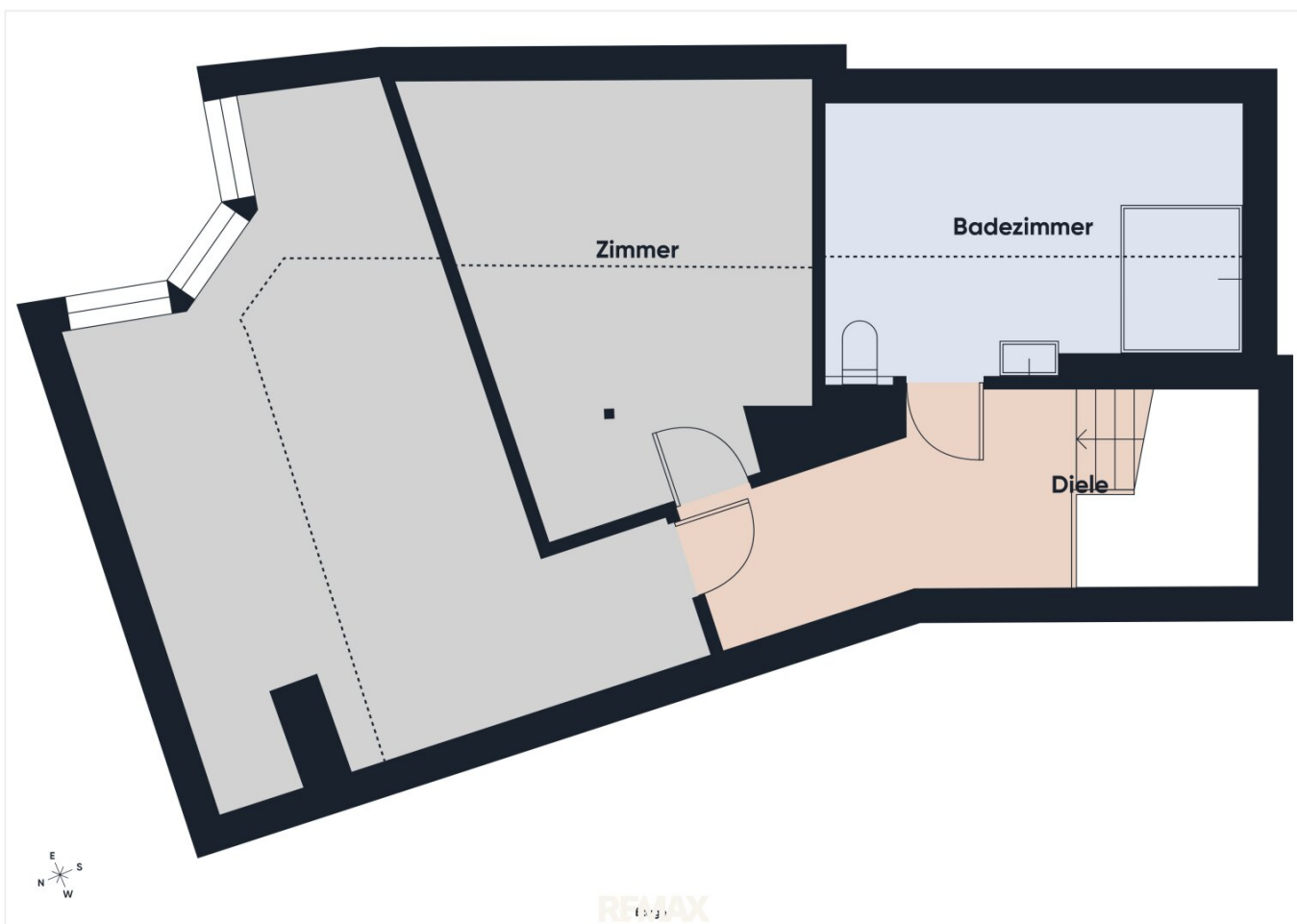
REMAX











## Objektbeschreibung

**Besichtigungstermine am Freitag dem 12.06. zwischen 16 und 19 Uhr nur gegen Voranmeldung!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Stammersdorf!

Diese großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen bietet Ihnen auf beeindruckenden 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie oder für alle, die Wert auf Komfort und großzügiges Wohnen legen.

Mit einem attraktiven Kaufpreis von 339.000 Euro erhalten Sie eine Immobilie, die nicht nur durch ihre Größe, sondern auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Im unteren Bereich der Wohnung befindet sich die großzügige Wohnküche mit viel Platz für gemeinsames Wohnen und Essen, ein separates Zimmer, ein WC sowie ein praktischer Abstellraum. Über die interne Treppe gelangen Sie in das obere Geschoss, wo sich das Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer befinden. Die Aufteilung auf zwei Ebenen schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Homeoffice oder individuelles Wohnen mit viel Privatsphäre.

Die Wohnung verfügt über zwei separate WCs, was den Alltag besonders für Familien oder Gäste sehr angenehm gestaltet. Der vorhandene **Tiefgaragen-Stellplatz** im Eigentum rundet das Angebot perfekt ab und erspart Ihnen die lästige Parkplatzsuche in Wien.

Die Lage verbindet perfekte Infrastruktur mit hohem Freizeitwert: Bus sowie die **Straßenbahnlinien 30 und 31 sind in wenigen Gehminuten erreichbar** und bieten eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheke, Krankenhaus sowie Supermarkt und Bäckerei befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Für Erholung und Freizeit laden der **Marchfeldkanal, der Bisamberg sowie die bekannte Stammersdorfer Kellergasse** mit ihren traditionellen Heurigen zu Spaziergängen, Sport und gemütlichen Stunden ein.

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. Großzügige Räume, praktische Ausstattung und die perfekte Lage machen diese Immobilie zu einem echten Wohlfühlort. Nutzen Sie die Chance und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim in einer der begehrtesten Gegenden Wiens!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot! Ihre neue Wohnung im 21. Bezirk wartet auf Sie!

Durch die Dachschrägen geht ein Teil der Wohnfläche verloren.

*Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.*

*Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.*

*\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!*

*Zusätzliche Anmerkung: Durch die Dachschrägen geht ein Teil der Wohnfläche verloren. Das große Zimmer im Obergeschoss ist nach Einreichplan als Abstellraum gewidmet.*

*Der Einreichplan stimmt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein!*

*Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <3.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap