

Barrierefreie Gartenoase im idyllischen Alt-Stammersdorf



Objektnummer: 7191/250

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,71 m ²
Nutzfläche:	92,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	33,87 m ²
Keller:	2,33 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,15 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	107,00 €
Heizkosten:	154,17 €
USt.:	37,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

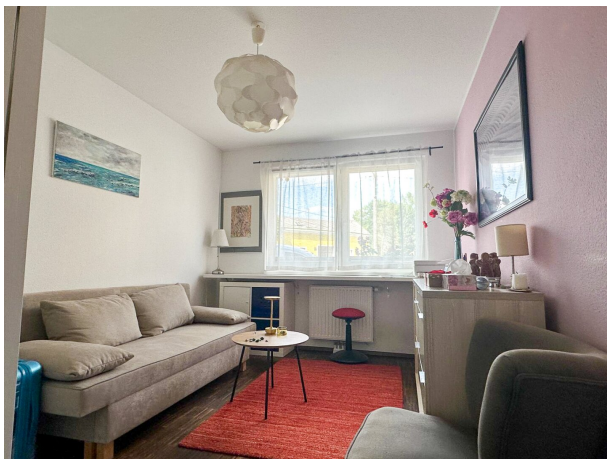
Ihr Ansprechpartner

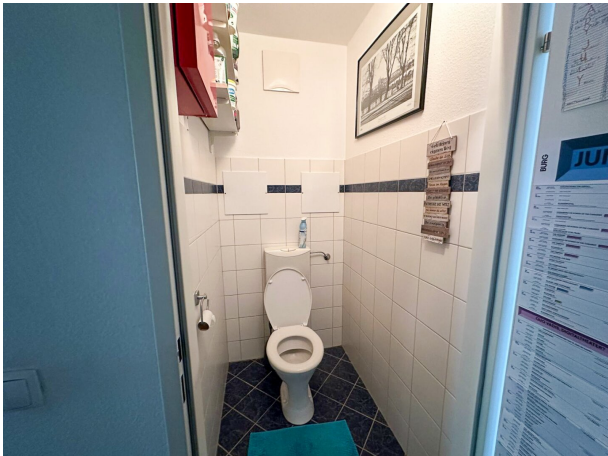


Robert Holzmann











Objektbeschreibung

Lage

Diese Wohnung liegt inmitten des idyllischen Alt-Stammersdorf, einem der charmantesten und ursprünglichsten Grätzler Wiens, bekannt für seine gelebte Heurigenkultur und die unmittelbare Nähe zum Marchfeldkanal. Hier verbinden sich dörfliche Ruhe und Naturverbundenheit mit den Vorzügen der Stadt. Weinberge, Heurige und Naherholungsgebiete liegen praktisch vor der Haustür, während die tägliche Nahversorgung mit Supermarkt, Bäckerei, Arzt und Apotheke bequem zu Fuß erreichbar ist. Schule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe, und die öffentliche Anbindung mit Bus und Straßenbahn bringt Sie unkompliziert in die Stadt. Eine Lage für alle, die Natur, Genuss und urbane Annehmlichkeiten gleichermaßen schätzen.

Wohnung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines modernen, massiv errichteten Neubaus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer wohnlichen Atmosphäre. Ein besonderer Vorzug ist die durchgehend barrierefreie Ausführung, die ein komfortables und unbeschwertes Wohnen in jeder Lebensphase ermöglicht. Hochwertige Böden aus Fliesen, Parkett und Fertigparkett ziehen sich durch die Räume, die Einbauküche ist bereits vorhanden und das Badezimmer mit Badewanne ausgestattet, ergänzt durch ein separates WC. Vom Wohnzimmer aus öffnet sich der Blick auf die Loggia und in den eigenen Garten, sodass das Grüne stets präsent ist. Der gepflegte Zustand erlaubt ein sofortiges Einziehen ohne Umwege.

Highlights

- Großzügige Loggia und entzückender Eigengarten als private Grünoase, perfekt für Naturliebhaber und ideal zum Entspannen.
- Barrierefreie Erdgeschosswohnung für komfortables Wohnen in jeder Lebenslage.
- Top-Ausstattung im Haus mit eigener Parkgarage, Kellerabteil, Waschküche und einem Gemeinschaftsraum.
- Moderner Neubau in solider Massivbauweise.
- Einbauküche und hochwertige Böden bereits vorhanden.

- Idyllische Lage in Alt-Stammersdorf mit Heurigenkultur und Nähe zum Marchfeldkanal.
- Vielseitig nutzbar, ob für Familien, Paare oder als WG.

Ihr nächster Schritt

Diese Wohnung verbindet barrierefreien Wohnkomfort, einen eigenen Garten und eine idyllische Lage zu einem stimmigen Gesamtbild. Überzeugen Sie sich am besten persönlich und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

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 <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap