

Ein Winzerhof mit Geschichte – ein Zuhause mit Zukunft



Objektnummer: 1939/219362

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Kaufpreis:	1.480.000,00 €
Provisionsangabe:	

53.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Steininger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T + 43 50/450-562
H +43 676 841 420 562

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.











Objektbeschreibung

Ein Winzerhof mit Geschichte – ein Zuhause mit Zukunft

Manche Immobilien sind mehr als nur ein Grundstück – sie erzählen Geschichten. Dieser ehemalige Winzerhof im historischen Ortskern von Stammersdorf zählt zu diesen seltenen Liegenschaften. Auf einem großzügigen Grundstück von **1.411 m²** eröffnet sich die Möglichkeit, einen besonderen Ort ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten – mit historischem Flair, viel Privatsphäre und einem unverbaubaren Blick über Wien.

Schon beim Betreten des Anwesens spürt man den Charakter des ehemaligen Winzerhofs. Das bestehende Wohnhaus und die Wirtschaftsgebäude bieten eine solide Basis für eine stilvolle Sanierung oder einen Neubeginn. Ob großzügiges Familienanwesen, Mehrgenerationenhaus oder ein Zuhause mit Platz für Arbeiten, Atelier oder Hobby – hier entstehen Wohnräume, die heute kaum noch zu finden sind.

Die südseitige Hanglage zählt zu den besonderen Qualitäten dieser Liegenschaft. Sie sorgt nicht nur für eine helle, sonnige Atmosphäre, sondern auch für einen beeindruckenden, unverbaubaren Ausblick über die Stadt Wien. Der historische Ziegelgewölbekeller und der hauseigene Brunnen mit einer Förderleistung von über 4.000 Litern pro Stunde verleihen dem Anwesen zusätzlichen Charme und unterstreichen seinen ursprünglichen Charakter.

Eckdaten

- Grundstücksfläche: **1.411 m²**
- Ca. **17 m Straßenfront × 80 m Tiefe**
- Gemischtes Baugebiet
- Bauklasse I (Gebäudehöhe bis 4,5 m)
- 60 % bebaubare Fläche in geschlossener Bauweise
- Rund **821 m²** bebaubare Fläche

- Positiver Abbruchbescheid vorhanden

- Schutzzone gemäß Plandokument 7470

Die bestehenden Gebäude verfügen über rund **356 m² verbaute Fläche** und stammen aus den 1960er-Jahren. Sie sind grundsätzlich bewohnbar, bieten jedoch Raum für eine zeitgemäße Modernisierung oder eine vollständige Neugestaltung.

Eine seltene Gelegenheit in Stammersdorf

Historische Winzerhöfe mit großzügigen Grundstücken sind in Stammersdorf kaum noch am Markt erhältlich. Diese Liegenschaft verbindet den Charme eines traditionsreichen Weinortes mit den Vorzügen der Großstadt. Weinberge, Heurige und Spazierwege liegen praktisch vor der Haustüre, während das Wiener Stadtzentrum in kurzer Zeit erreichbar ist.

Ein außergewöhnliches Anwesen für Menschen, die nicht einfach ein Haus suchen, sondern einen Ort mit Geschichte, Charakter und der Möglichkeit, etwas Bleibendes zu schaffen.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap