

**Hier fühlt sich jeder Tag wie Urlaub an, nur 4min zur
Stammersdorfer Kellergasse**



Objektnummer: 1538/165

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfarrer-Matz-Gasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Nutzfläche:	109,00 m²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elias-Vito Döbrösy

GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a
2362 Biedermannsdorf

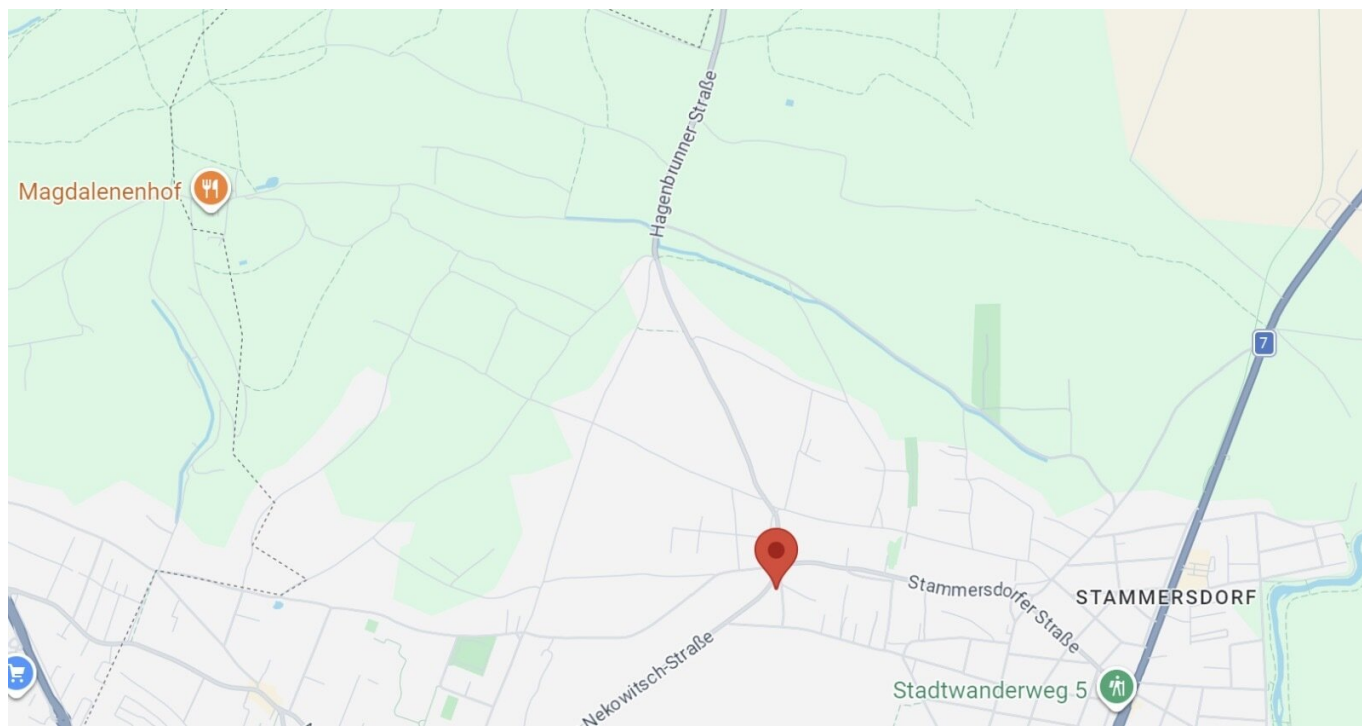
T +43 660 2323959

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











Objektbeschreibung

Einmalige Lage. Einmaliges Zuhause.

Stammersdorf, die legendäre Kellergasse, Weinberge, Heurigen und wunderbare Natur direkt vor der Haustür. Dazu ein eigener Garten und ein Zuhause mit ganz besonderem Lebensgefühl.

In der **Pfarrer-Matz-Gasse 2** erwartet Sie ein **absolutes Unikat in 1A-Lage**, nur **4 Gehminuten von der legendären Stammersdorfer Kellergasse** entfernt. Hier trifft Wiener Lebensqualität auf echtes Weinviertel-Feeling – mit einem eigenen Garten für entspannte Sommertage, gemütliche Abende und schöne Stunden mit Familie und Freunden.

Die Highlights

- **Absolute 1A-Lage** direkt bei der Stammersdorfer Kellergasse
- Eigener **Garten**
- **Kamin** für gemütliche Abende
- **Nagelneue Küche** mit Siemens- & Samsung-Geräten
- Alle Fenster mit **moderner 3-fach-Verglasung**
- **Klimaanlage** von Blue Palm
- **Komplett erneuerte Elektroinstallationen**
- **2–3 Garagenstellplätze** – je nach Fahrzeuggröße
- Großzügiger Dachboden mit viel Stauraum

- Moderne **WOLF Luft-Wärmepumpe**
- Geringe **laufende Kosten**

Besonders spannend: Grundstücke in dieser gefragten Lage werden für **bis zu € 1.300/m²** gehandelt. Allein der Grundstückswert dieser Immobilie liegt damit bei **über € 600.000**. In Kombination mit dem **wunderschön renovierten Haus** ergibt sich ein **besonders attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis**.

Besichtigungen nach Vereinbarung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.