

**Charmantes Haus | Eigengrund | Garten | Terrassen |
Garage | 4 Zimmer**



Garten

Objektnummer: 1600

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stammersdorfer Straße 177
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	101,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	471,00 m ²
Keller:	101,10 m ²
Heizwärmebedarf:	E 185,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	550.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Sonam SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 676 66 26 602

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



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



So ist das Haus derzeit ausgeführt. **Unverbindliche Planskizze.** Küche nur Anschlüsse. Abgebildete Möbel nicht inkludiert.



So ist das Haus derzeit ausgeführt. **Unverbindliche Planskizze.** Küche nur Anschlüsse. Abgebildete Möbel nicht inkludiert.



Unverbindliche **Variante mit 2 Bädern und 2 WCs** (baurechtlich etc. nicht geprüft)
Unverbindliche Planskizze. Küche nur Anschlüsse. Abgebildete Möbel nicht inkludiert.



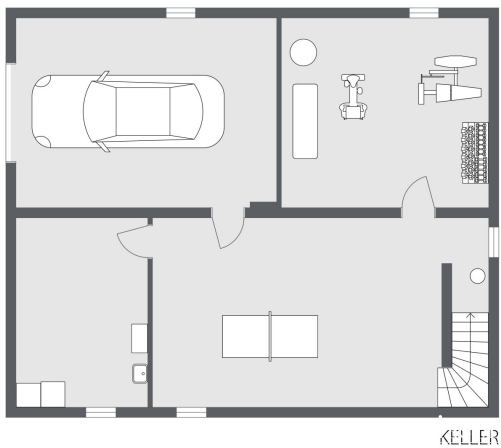
Unverbindliche **Variante mit 2 Bädern und 2 WCs** (baurechtlich etc. nicht geprüft)
Unverbindliche Planskizze. Küche nur Anschlüsse. Abgebildete Möbel nicht inkludiert.

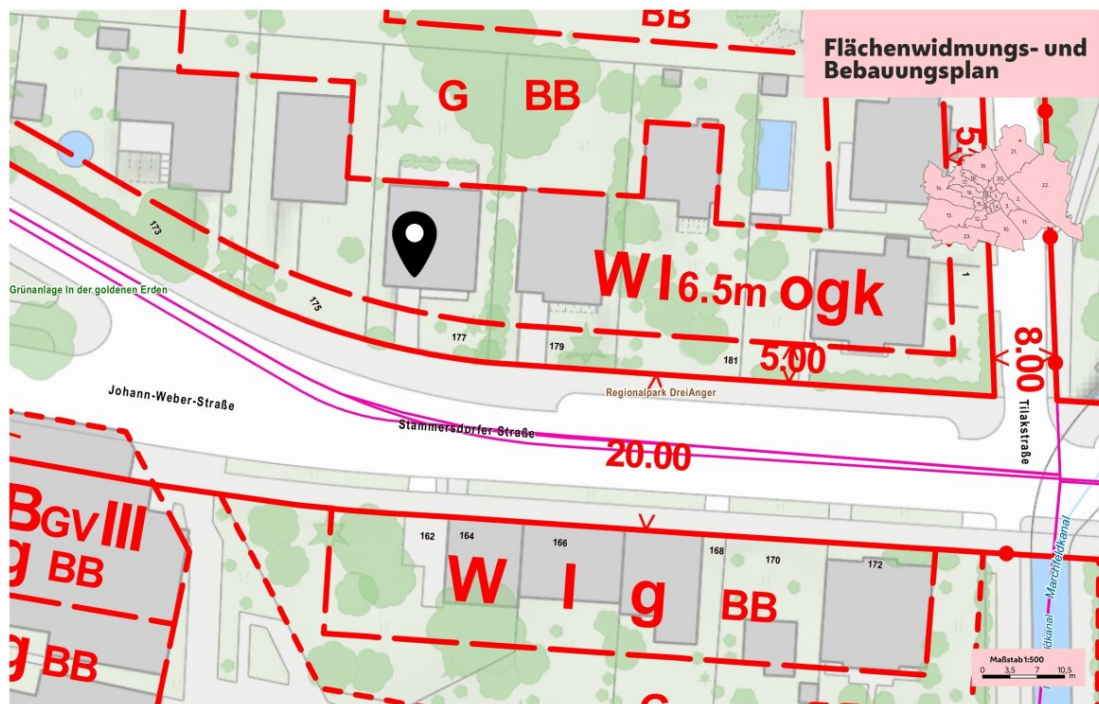


Unverbindliche **Variante mit 4 Zimmern, 2 Bädern und 2 WCs**, Küche mit Kochinsel (baurechtlich etc. nicht geprüft). **Unverbindliche Planskizze.** Küche nur Anschlüsse. Abgebildete Möbel nicht inkludiert.



Unverbindliche **Variante mit 4 Zimmern, 2 Bädern und 2 WCs, Küche** mit Kochinsel (baurechtlich etc. nicht geprüft). **Unverbindliche Planskizze.** Küche nur Anschlüsse. Abgebildete Möbel nicht inkludiert.



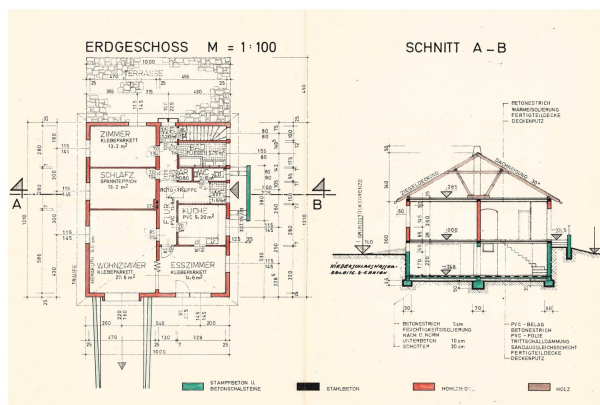


Wiederverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 02.07.2026 07:24
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

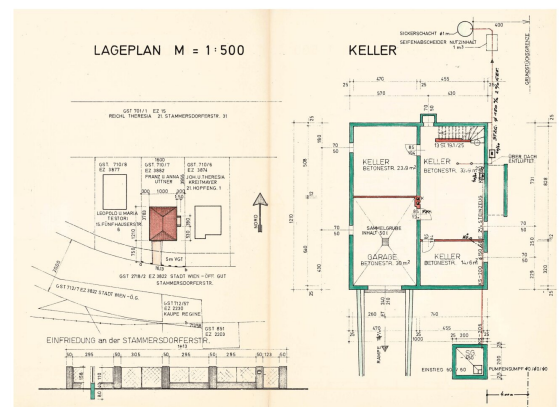
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Kein Rechtsanspruch ableitbar: Stand **02.07.2026** - 07:24 Uhr



Einreichplan April 1971

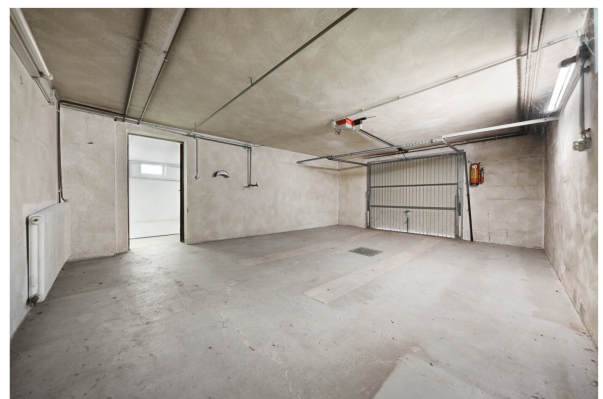


Einreichplan April 1971



Sie wollen Ihre Immobilie mit uns VERKAUFEN?

Bei Beauftragung bis **14.07.2026** kostenfrei für den VERKÄUFER.



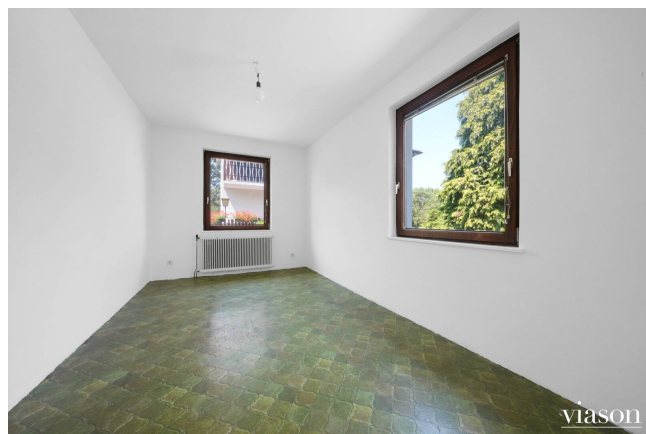
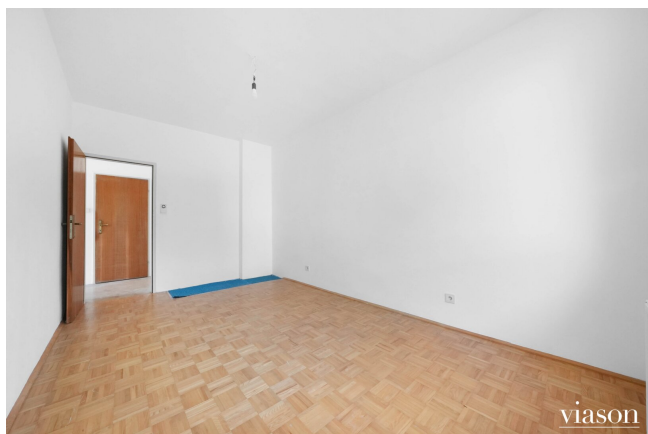
Garage

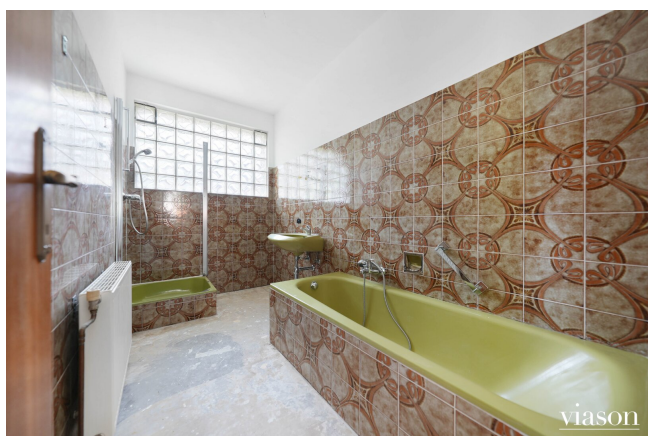
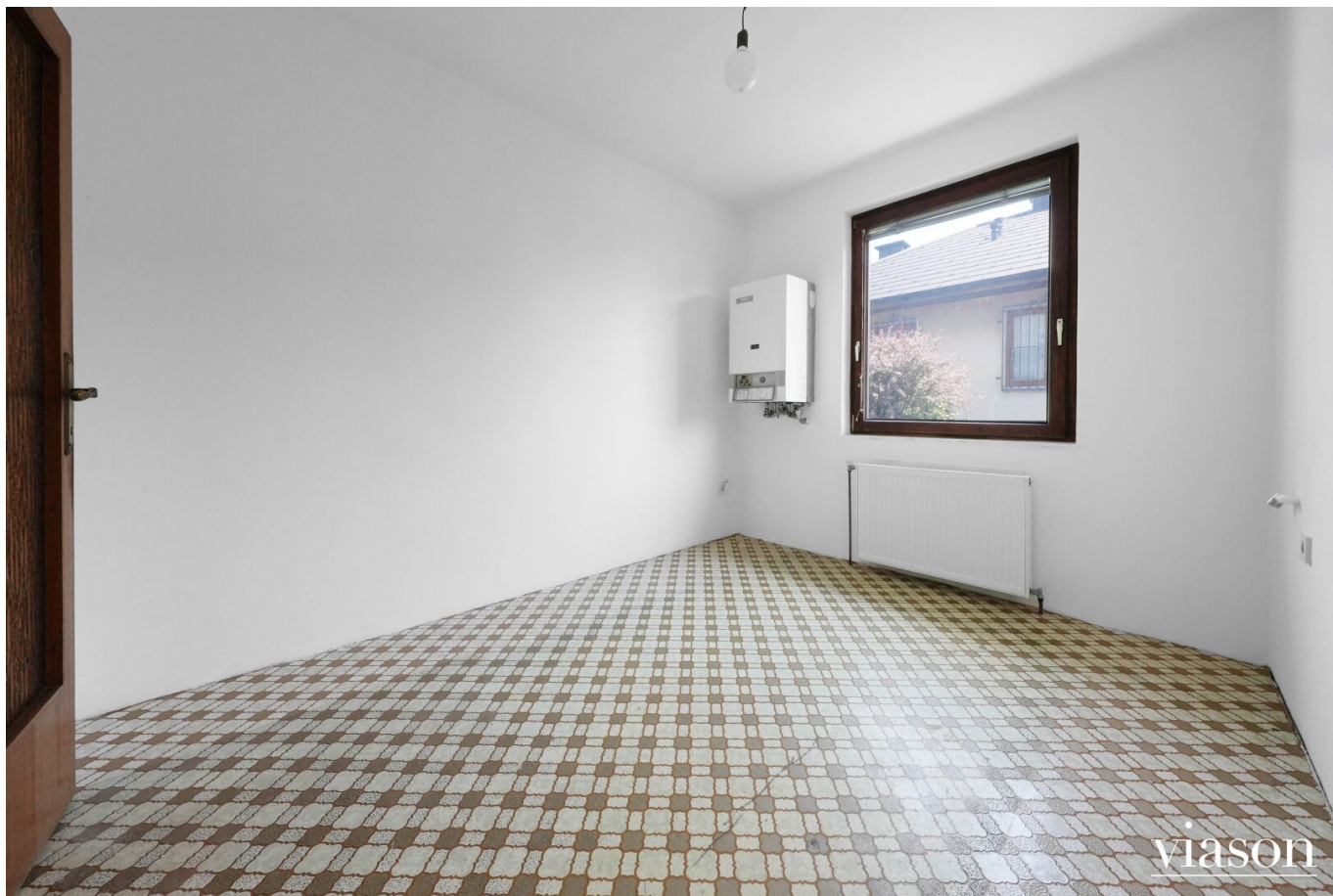


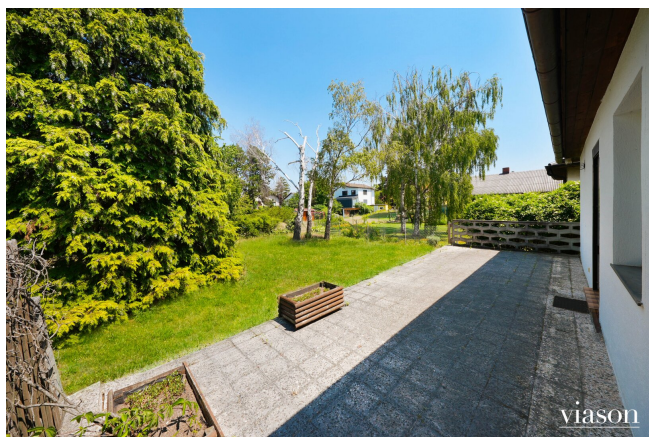
Dachboden













viason



VIDEO

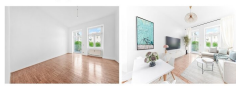


3D PLAN



Nr. 1

NEU Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



viason





viason



viason

viason
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at
viason



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



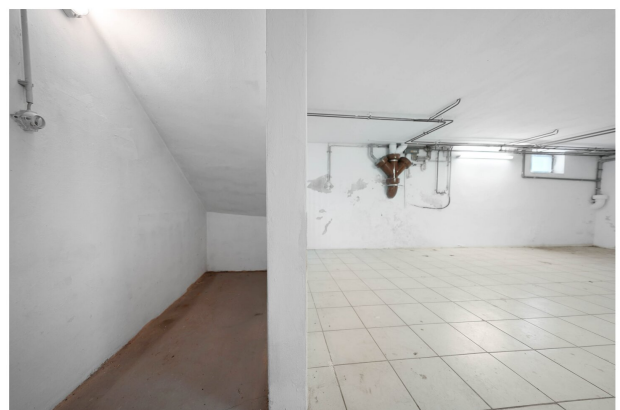
Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason

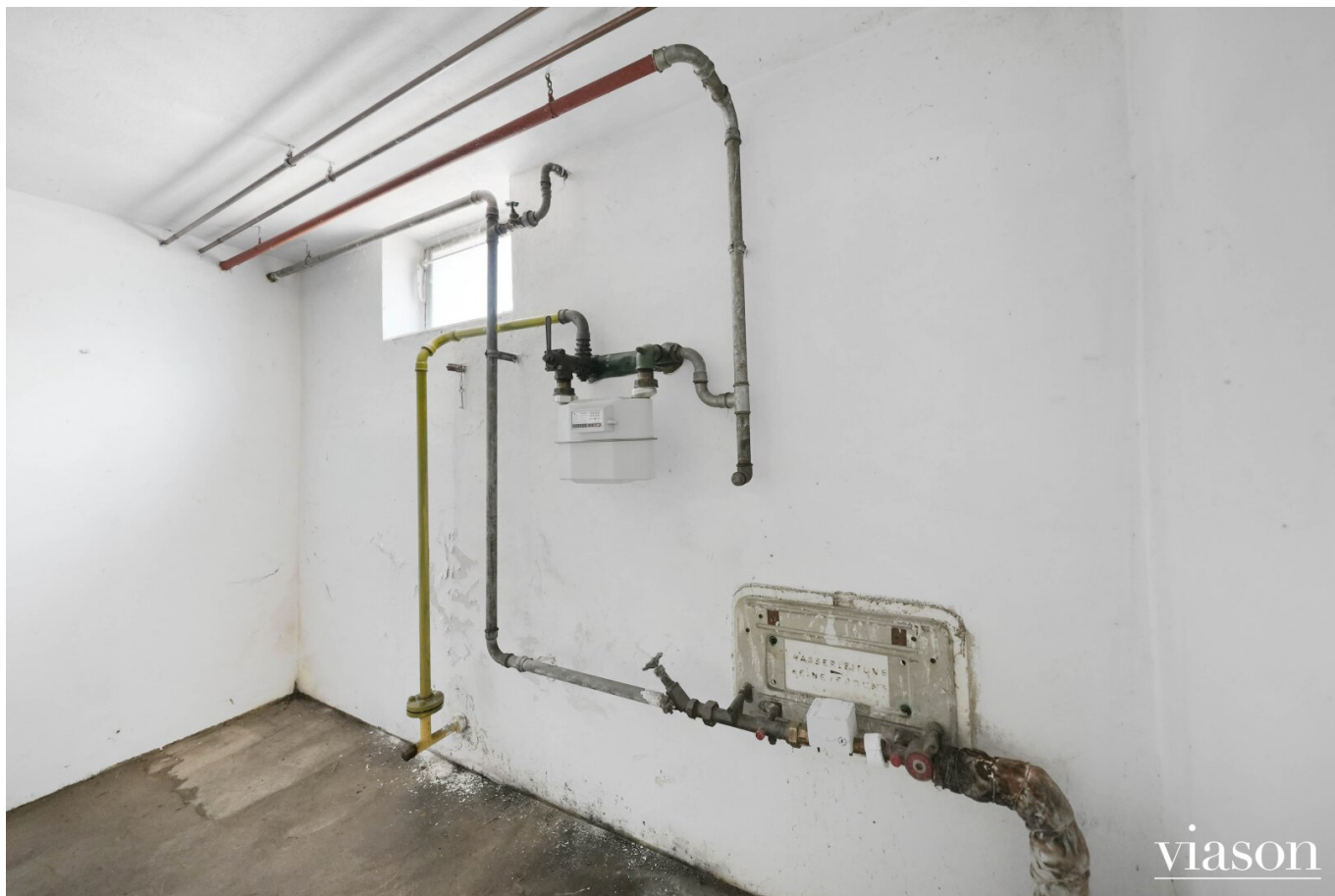


Zusätzlicher **Stauraum** unter den Kellerstiegen



Stückgutofen im Keller & Gas-THERME in der Küche





Runterklappbare Leiter im Flur zum Dachboden



Sicherungskasten



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

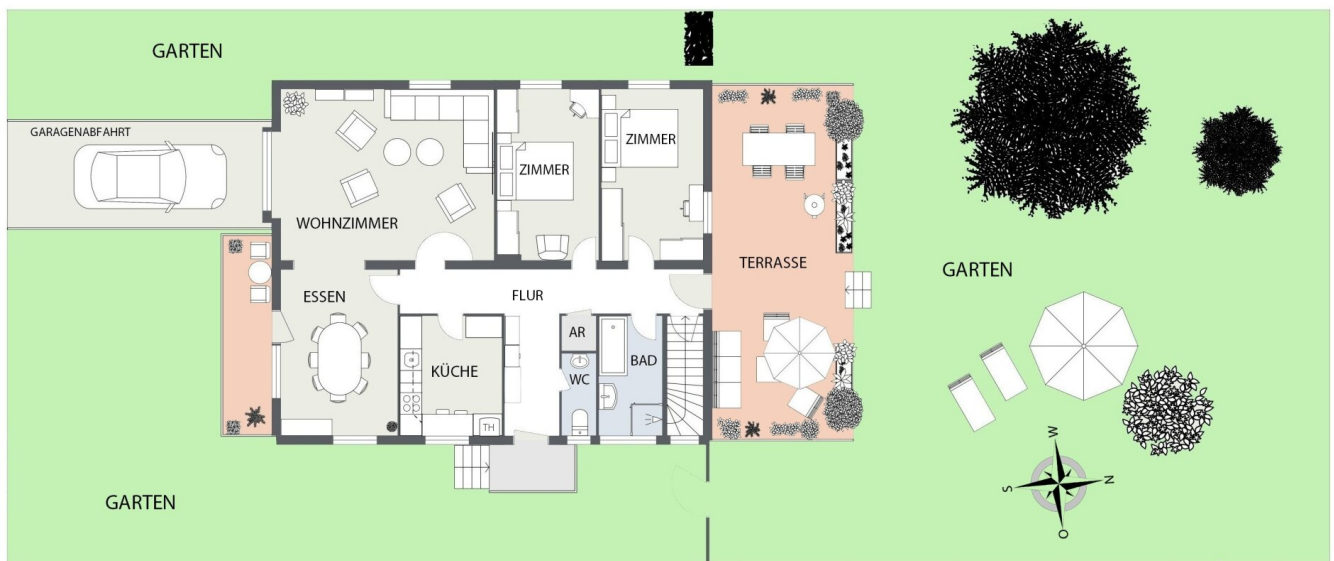


viason
IMMOBILIEN



Sie wollen Ihre Immobilie mit uns VERKAUFEN?

Bei Beauftragung bis **14.07.2026** kostenfrei für den VERKÄUFER.



So ist das Haus derzeit ausgeführt. **Unverbindliche Planskizze.** Küche nur Anschlüsse. Abgebildete Möbel nicht inkludiert.



So ist das Haus derzeit ausgeführt. **Unverbindliche Planskizze.** Küche nur Anschlüsse. Abgebildete Möbel nicht inkludiert.



Unverbindliche **Variante mit 2 Bädern und 2 WCs** (baurechtlich etc. nicht geprüft)
 Unverbindliche Planskizze. Küche nur Anschlüsse. Abgebildete Möbel nicht inkludiert.



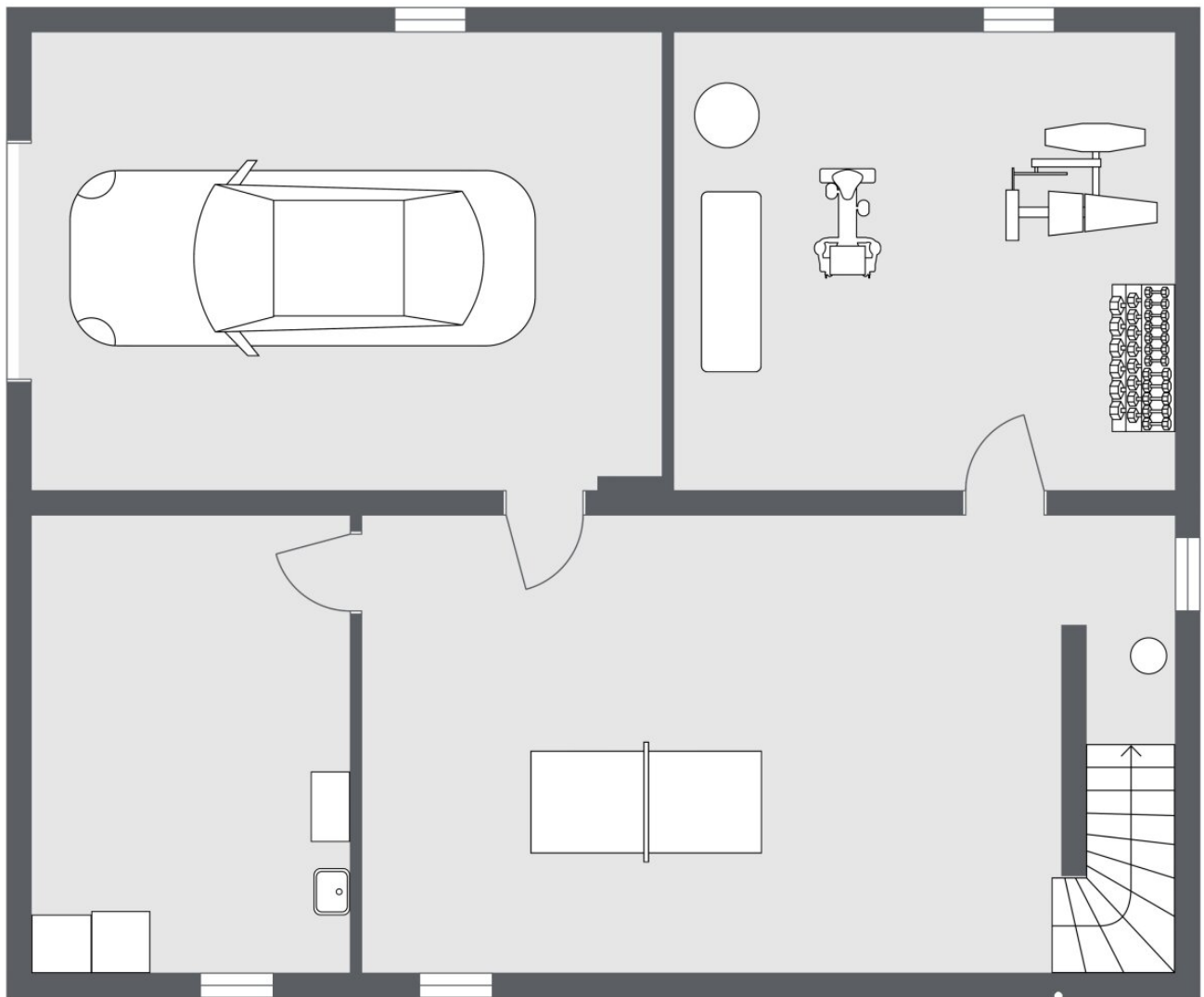
Unverbindliche **Variante mit 2 Bädern und 2 WCs** (baurechtlich etc. nicht geprüft)
Unverbindliche Planskizze. Küche nur Anschlüsse. Abgebildete Möbel nicht inkludiert.



Unverbindliche **Variante mit 4 Zimmern, 2 Bädern und 2 WCs, Küche** mit Kochinsel (baurechtlich etc. nicht geprüft). **Unverbindliche Planskizze.** Küche nur Anschlüsse. Abgebildete Möbel nicht inkludiert.



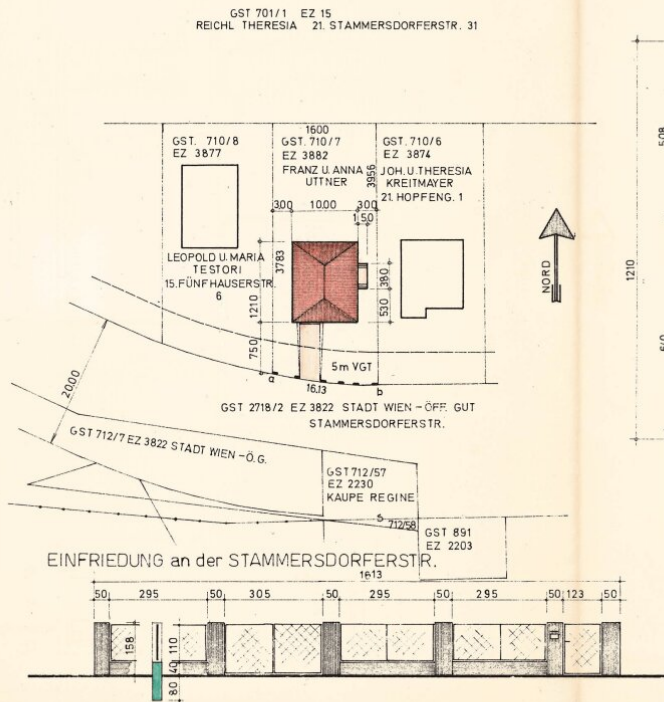
Unverbindliche **Variante mit 4 Zimmern, 2 Bädern und 2 WCs, Küche** mit Kochinsel (baurechtlich etc. nicht geprüft). **Unverbindliche Planskizze.** Küche nur Anschlüsse. Abgebildete Möbel nicht inkludiert.



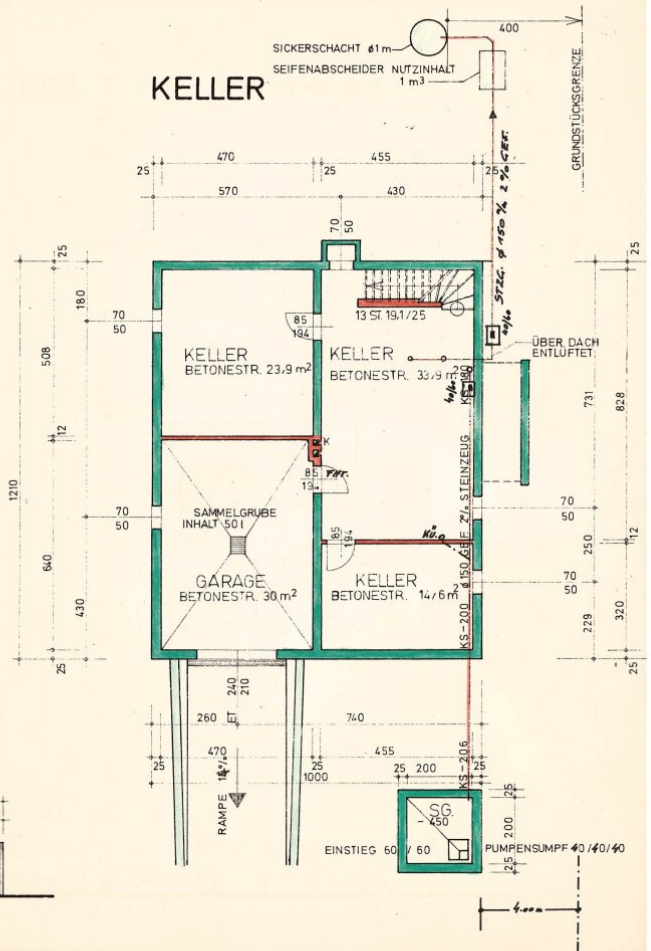
KELLER



LAGEPLAN M = 1:500



KELLER



Einreichplan April 1971



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



VIDEO

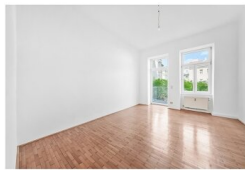


3D PLAN



Nr. 1

NEU! **Virtual Staging** von viason immobilien.



Vorher



Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

Objektbeschreibung

HAUS MIT EIGENGRUND: STAMMERSDOFER STR. 177 | 1210 WIEN

NEUE GRUNDRISS-VARIANTE erstellt: unverbindliche Grundrissvariante als **4 ZIMMER Haus** mit **2 Bädern** erstellt - siehe Grundrisse.

Charmantes **Einfamilienhaus** mit **Garten** in Stammersdorf – **viel Potenzial** in **attraktiver Lage!**

Wir haben ein **VIDEO** erstellt, welches das **komplette Haus inkl.** Garten, **inkl.** Keller **samt** Garage und **inkl.** Dachboden zeigt.

Wir bitten höflich um Sichtung des VIDEOS **VOR** einer realen Besichtigung vor Ort. Danke!

VIDEO:

<https://player.vimeo.com/video/1206404840?title=1&>

Eingangsmöglichkeiten in das Haus: über die Garage oder Haupteingang rechte Seite oder Türe bei der Nordterrasse.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN? KEIN KOSTEN** für den **VERKÄUFER** bei Beauftragung **bis 14.07.2026** mit dem Verkauf Ihrer Immobilie!

Alle Infos zum Immobilienverkauf:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeufer>

Dieses **freundliche Einfamilienhaus** befindet sich auf einem ca. **622 m²** großen **Eigengrund** und bietet die ideale Grundlage für alle, **die ihren Wohnraum** nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Mit einer geräumigen Wohnfläche im EG von ca. **101,10 m²**, einem schönen Garten (ca. **471 m²**) mit Baumbestand und einer ausgezeichneten Infrastruktur eröffnet diese Liegenschaft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im **Kellergeschoß** befinden sich eine ca. **30 m²** große **Garage** sowie weitere Kellerräume mit einer Gesamtfläche von ca. **72,40 m²**, die reichlich Stauraum oder Platz für Hobby und Werkstatt bieten. Somit gesamt ca. **102,40 m²** inkl. Garage im Keller.

Die **Wohnfläche** im **Erdgeschoß** beträgt **ca. 101,10 m²** und umfasst:

2 Schlafzimmer, 1 geräumiges Wohnzimmer mit anschließendem separaten **Esszimmer** und Südausrichtung, **1 separate Küche** mit Küchenanschlüssen, **1 kleiner Abstellraum, 1 Badezimmer, 1 separates WC** mit Handwaschbecken, 1 zentraler **Vorraum (Flur)**.

Vom Vorraum gelangt man auf die großzügige **Terrasse** mit ca. **45 m²**, die einen schönen Blick in den **Garten** bietet. Zusätzlich verfügt das Haus über eine weitere, vom Esszimmer begehbbare **Terrasse zum Vorgarten** und zur **Südseite**.

Der **Dachboden** ist über eine runterklappbare Treppe erreichbar welche sich hinter einer Abdeckung auf der Decke des Flurs befindet (siehe Foto) und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand und bietet eine hervorragende Basis für eine **umfassende Modernisierung**. Im Badezimmer wurde der Boden entfernt, eine zeitgemäße Umgestaltung ist hier möglich. Die Ausstattung umfasst teilweise PVC- sowie Holzparkettböden sowie eine Gas-Etagenheizung in der Küche (nur Anschlüsse vorhanden). Im Keller befindet sich zusätzlich ein Stückgutofen. Die Fenster und Außentüren entsprechen dem Baualter und sollten im Rahmen einer Sanierung erneuert werden.

Das Gebäude wurde **1977 benutzungsbewilligt** und **1992 an das öffentliche Kanalnetz**

angeschlossen. Laut **Flächenwidmungsplan** ist folgende Bebauung möglich: **WI 6,5 ogk**

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ausgezeichnete Nahversorgung und gute öffentliche Anbindung. Ein **BILLA-Supermarkt** befindet sich praktisch gegenüber vom Haus, mit dem Auto in ca. 3 Minuten sind ein **BILLA PLUS-MARKT** und ein **HOFER-MARKT** in der Brünner Straße schnell erreicht. Nur ca. 10 Autominuten sind es ins **G3 Shopping Resort Gerasdorf**. Die **Straßenbahnlinien 30 und 31** sind in etwa ca. 6 Gehminuten erreichbar und bringen Sie in ca. 16 Minuten **zum Bahnhof Floridsdorf** mit Anschluss an die **U6** sowie zahlreiche **S-Bahn-Linien**.

Für Erholung und Freizeit bieten das nahegelegene Naherholungsgebiet **Marchfeldkanal**, die idyllischen Kellergassen und Weinberge von **Stammersdorf** sowie der **Bisamberg** zahlreiche Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren und Genießen. Auch der **Gerasdorfer Badeteich** liegt nur ca. 10 Radminuten entfernt und ermöglicht Abkühlung an heißen Sommertagen.

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ein Einfamilienhaus mit Garten in guter Lage erwerben und nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Das vorhandene Entwicklungspotenzial, die gute Infrastruktur und die Nähe zu Natur und Naherholung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investition für die Zukunft.

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen. Sollten Sie eine **Finanzierung** benötigen steht Ihnen Herr Mag. René **Schipits**, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

www.schipits.at, rene.schipits@schipits.at, [+436604702020](tel:+436604702020)

HIGHLIGHTS

- **TERRASSE MIT GARTEN**
- **GROSSER WOHN- UND ESSBEREICH**
- **POTENTIAL FÜR EIGENE VORSTELLUNGEN**
- **GARAGE IM UNTERGESCHOSS**
- **KELLER IM UNTERGESCHOSS**
- **STRASSENBAHN 30 UND 31 FUSSLÄUFIG**
- **NAHERHOLUNGSGEBIETE BISAMBERG UND MARCHFELDKANAL**
- **EINKAUFSMÖGLICHKEIT SCHRÄG GEGENÜBER VOM HAUS**

INFOS ZUR IMMOBILIE

- **LAGE:** Stammersdorfer Str. 177 I 1210 Wien
- **KAUFPREIS:** EUR 549.000,-
- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:** ca. **622** m² (lt. Grundbuch)

- **GARTEN:** Ja, ca. **471** m² (lt. Grundbuch)
- **WOHNFLÄCHE HAUS:** ca. **101,10** m²
- **KELLER:** Ja
- **GARAGE:** Ja, im Keller
- **TERRASSEN:** Ja, **südseitige Terrasse** und **nordseitige Terrasse**
- **GESCHOSS:** EG und KG
- **AUSRICHTUNG:** Nord-Süd-Ausrichtung
- **BAUJAHR:** ab ca. **1971** - Benützungsbewillung per 1977
- **ZIMMER:** 4 (2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer)
- **KÜCHE:** Ja, separat – nur die Anschlüsse sind vorhanden.
- **ZUSTAND HAUS:** Modernisierungsbedürftig
- **BADEZIMMER:** Ja gebraucht – mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, der Boden wurde entfernt
- **SEPARATES WC:** Ja – 1 separate WC mit Fenster und Handwaschbecken
- **ABSTELLRAUM:** Ja – Zugang vom Flur

- **FLUR:** Ja
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Nein
- **BÖDEN:** Parkettboden, teilweise fehlen Parkettbodenteile, PVC-Boden
- **KLIMAAANLAGE:** Nein
- **HEIZUNG:** Gastherme – Etagenheizung – die Therme befindet sich in der Küche
- **STÜCKGUTOFEN:** Ja – im Keller
- **FENSTER:** Alte Holz-Fenster - schließen teilweise nicht mehr
- **BESCHATTUNG:** Teilweise in den alten Holzfenstern
- **HWB:** 185 kWh/m²a; **fGEE:** 2,08
- **KLASSE:** E - D

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS DER IMMOBILIE:** EUR 549.000,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr

Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis

- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. KaufvertragserrichterIn & TreuhänderIn: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

ZUSÄTZLICHE KOSTEN

- **WASSER- UND ABWASSERGEBÜHR** (4x im Jahr) je Nutzung: derzeit ca. **EUR 7,59** inkl. 10% USt.
- **GRUNDBESITZABGABE** (Grundsteuer & Müllabfuhrabgabe) (4x im Jahr): ca. **EUR 109,75** inkl. 10% USt.

ZZGL. HEIZUNGSKOSTEN: je nach Verbrauch

ZZGL. STROMKOSTEN: je nach Verbrauch

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Es besteht ein **wirtschaftliches** und **familiäres Naheverhältnis** zum Abgeber.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <450m

Apotheke <400m

Klinik <3.625m

Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen

Schule <600m

Kindergarten <675m

Universität <875m

Höhere Schule <4.900m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <550m

Einkaufszentrum <3.175m

Sonstige

Geldautomat <425m

Bank <425m

Post <2.650m

Polizei <775m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <2.825m

Straßenbahn <425m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap