

Uriges Stammersdorfer Haus mit großem Grundstück und viel Potenzial



Luftbild straßenseitig

Objektnummer: 95516

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	147,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 298,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

H ?+43 664 394 0880

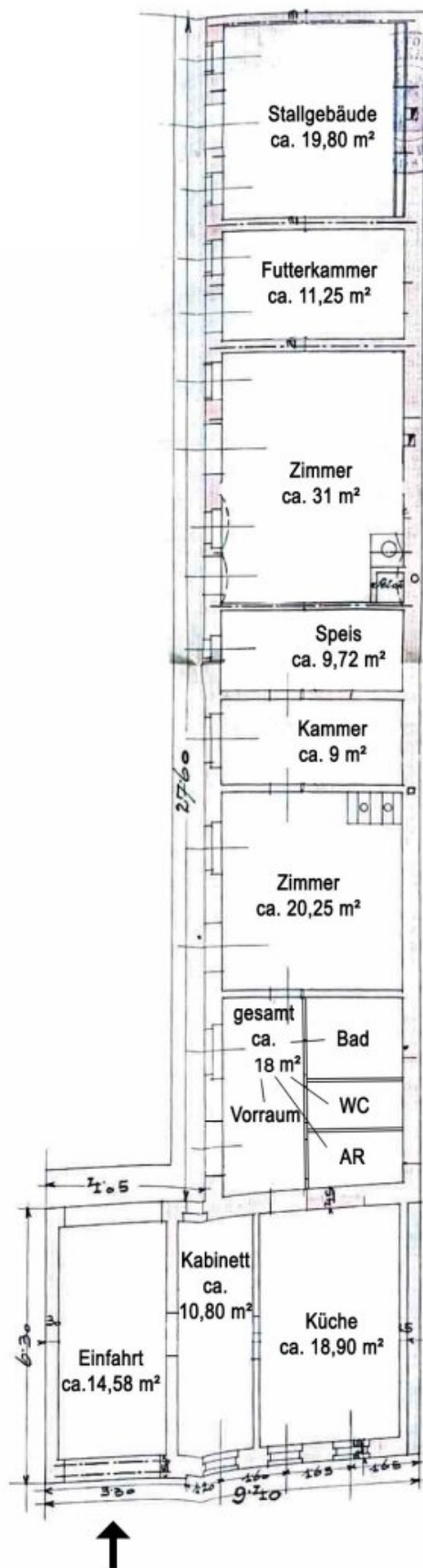
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Inmitten des historisch gewachsenen Ortskerns von Alt-Stammersdorf gelangt eine außergewöhnliche Liegenschaft mit viel Charme und Entwicklungspotenzial zum Verkauf. Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 997 m² vereinen sich ein um 1905 errichtetes, charakteristisches Wohnhaus, ehemalige landwirtschaftliche Gebäudeteile sowie eine zusätzliche unbebaute Grundstücksfläche zu einer seltenen Gelegenheit im 21. Wiener Gemeindebezirk. Die Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücksnummern und ist von zwei Seiten erschlossen.

Das bestehende L-förmige Gebäude mit seiner entzückenden, gut erhaltenen straßenseitigen Fassade prägt das historische Straßenbild. Die Raumaufteilung umfasst unter anderem zwei Zimmer, Küche, Kabinett, Badezimmer, separates WC, Abstellraum, Kammer und Speis. Im Anschluss befinden sich eine ehemalige Futterkammer und das frühere Stallgebäude, die den ländlich-dörflichen Charakter unterstreichen und vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen interessante Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Das Haus ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch die Chance, den ursprünglichen Charakter zu bewahren und ein urig-charmanten Wohnjuwel mit Geschichte zu schaffen. Kanal-, Wasser- und Stromanschluss sind am Grundstück vorhanden.

Es gelten die besonderen Bebauungsbestimmungen BB2 und BB3, eine Bebaubarkeit von 60 %, eine Gebäudehöhe von max. 4,5 m, Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I und geschlossene Bauweise. Die Liegenschaft liegt zudem in einer Schutzzone, weshalb konkrete Bau-, Zu- und Umbaumöglichkeiten mit den zuständigen Behörden abzuklären sind. Ein kleiner Teil der Grundstücksfläche ragt in den bestehenden Straßenbereich; bei einem Neu-, Zu- oder Umbau sowie bei einer Teilung kann daher eine Grundabtretung an das öffentliche Gut erforderlich werden.

Die Lage in Alt-Stammersdorf verbindet ein beinahe ländliches Wohngefühl mit den Vorzügen Wiens. Weinberge, Kellergassen, der Bisamberg sowie zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege liegen praktisch vor der Haustüre. Traditionelle Heurigenbetriebe und die Stammersdorfer Weinkultur prägen das unmittelbare Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in Stammersdorf bzw. im näheren Umfeld. Über die Brünner Straße sind weitere Einkaufsmöglichkeiten rasch erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Straßenbahnlinien 30 und 31 gegeben; über Floridsdorf bestehen Anschlüsse an U6, S-Bahn, Regionalzüge sowie zahlreiche weitere Straßenbahn- und Buslinien.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap