

Ein Anwesen mit Freiraum für individuelle Lebensentwürfe



Objektnummer: 1662/3122

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	183,00 m²
Kaufpreis:	949.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Heizkosten:	207,00 €
Sonstige Kosten:	82,00 €
Provisionsangabe:	

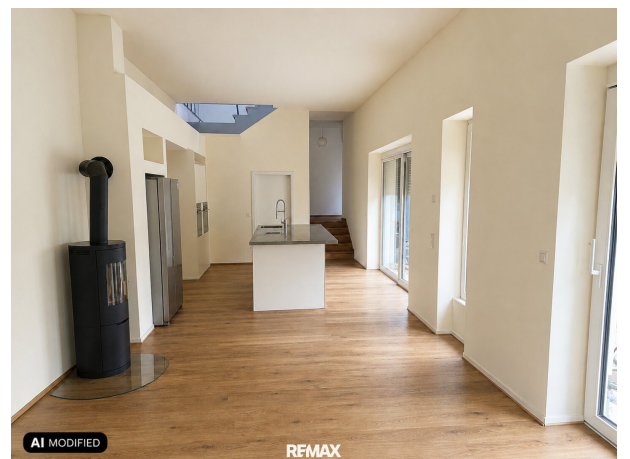
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Winter

REMAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39





Objektbeschreibung

Eine Adresse für Menschen, die das Besondere suchen

Es gibt Immobilien, die überzeugen. Und es gibt Häuser, die bereits beim ersten Betreten das Gefühl vermitteln, etwas Außergewöhnliches gefunden zu haben.

In privilegierter Lage von **Stammersdorf** präsentiert sich dieses besondere Einfamilienhaus als stilvolles Refugium für Menschen, die Individualität, Privatsphäre und außergewöhnliche Wohnqualität zu schätzen wissen. Die Verbindung aus historischem Ursprung, zeitgemäßer Architektur und großzügigen Freiflächen verleiht der Liegenschaft einen unverwechselbaren Charakter.

Das ursprüngliche Gebäude, einst ein **Heuriger**, wurde im Jahr **2017 mit großem Aufwand umfassend saniert und durch einen Zubau erweitert**. Dabei entstand ein spannendes Zusammenspiel aus gewachsener Substanz und modernem Wohnkomfort – eine Immobilie mit Geschichte, ohne auf die Ansprüche zeitgemäßen Wohnens verzichten zu müssen.

Auf zwei Ebenen stehen insgesamt rund **160 m² Wohnfläche** zur Verfügung. Die Liegenschaft wird aktuell teilweise als Büro genutzt und bietet eine entsprechend flexible Raumstruktur. Mit einer individuellen Neuinterpretation lässt sich hier ein anspruchsvoller Familienwohnsitz mit beispielsweise **vier Schlafzimmern und zwei Bädern** realisieren.

Herzstück des Hauses ist die **hochwertige, moderne Küche**, ausgestattet mit allen wesentlichen Küchengeräten. Großzügige Raumfolgen, viel natürliches Licht und die zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung schaffen die Grundlage für ein Zuhause, das sich konsequent an den persönlichen Vorstellungen seiner zukünftigen Eigentümer orientieren kann.

Besonders eindrucksvoll sind die **großzügigen Außenbereiche**. Eine weitläufige Terrasse bietet einen privaten Rahmen für entspannte Stunden, sommerliche Abende und stilvolle Einladungen. Der Garten bildet eine geschützte grüne Oase und eröffnet zugleich weiteres Gestaltungspotenzial – etwa für die Realisierung eines exklusiven Poolbereichs.

Ein weiteres Highlight erwartet Sie im Obergeschoss: Die **außergewöhnlich große Dachterrasse** erweitert den Wohnraum ins Freie und eröffnet einen herrlichen Blick über die

Umgebung. Ob private Lounge, großzügiger Dining-Bereich oder eleganter Rückzugsort unter freiem Himmel – hier entsteht Lebensqualität, die in Wien nur selten zu finden ist.

Auch das Thema Mobilität ist komfortabel gelöst. Direkt nach der Einfahrt können **zwei Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück** abgestellt werden. Zusätzliche Parkmöglichkeiten befinden sich unmittelbar vor dem Haus.

Eine seltene Gelegenheit in Stammersdorf

Damit richtet sich dieses Angebot nicht an jene, die lediglich Quadratmeter suchen. Es richtet sich an Menschen, die **eine außergewöhnliche Adresse mit Persönlichkeit, Privatsphäre und Zukunftspotenzial** erwerben möchten.

Ob als repräsentativer Familienwohnsitz, als stilvolle Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder als individuell gestaltetes Private Retreat: diese Immobilie bietet die seltene Möglichkeit, einen besonderen Ort nach den eigenen Vorstellungen zu vollenden.

Ein Unikat in Stammersdorf. Diskret, individuell und mit jener Großzügigkeit, die echten Luxus ausmacht: Raum.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap