

## **Ein Zuhause mit Charakter – Top-Lage nahe der Stammersdorfer Kellergasse zum Top-Preis**



**Objektnummer: 1538/180**

**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

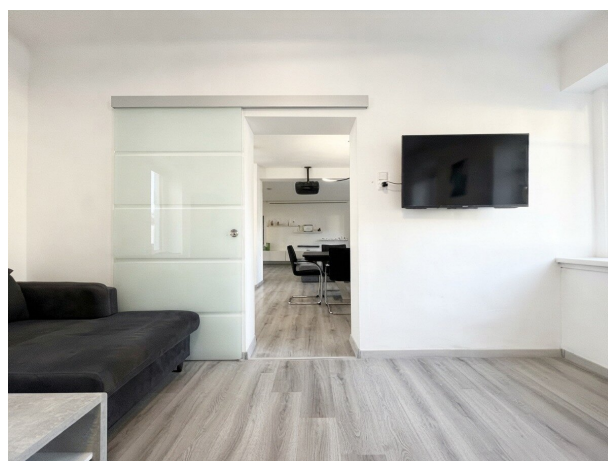
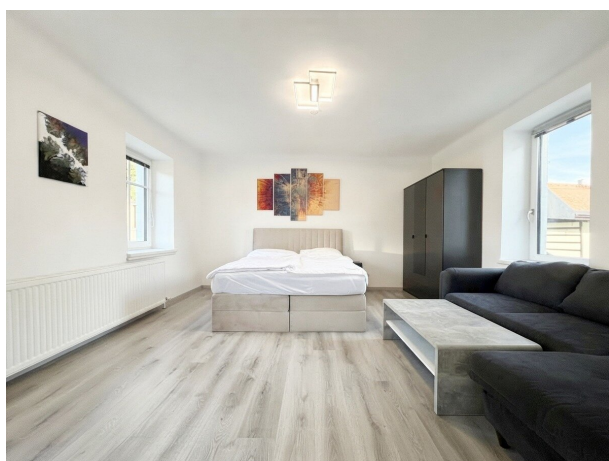
GOHN Immobilien GmbH  
In den Krautgärten 52a  
2362 Biedermannsdorf

T +43 660 2323959

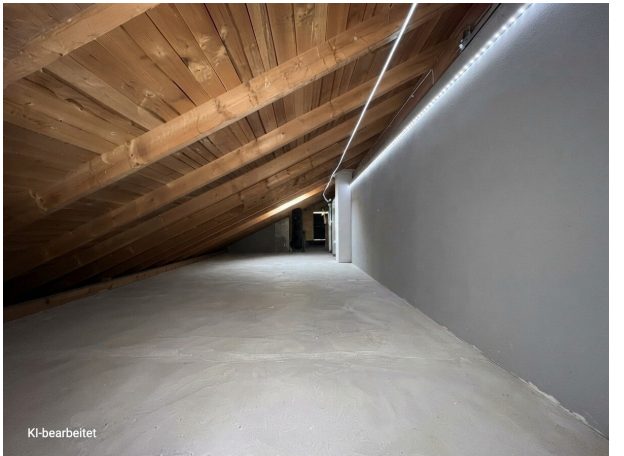
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

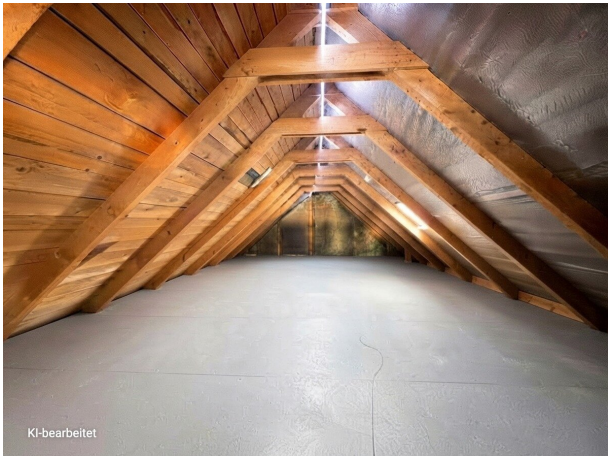






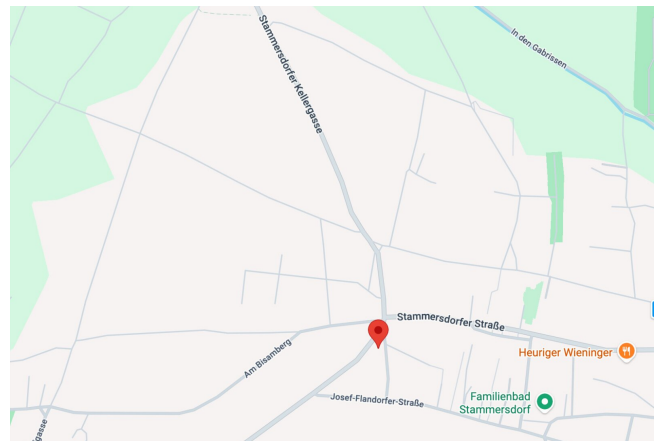






KI-bearbeitet







**GOHN Immobilien**





## 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/m<sup>2</sup>** 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.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.