3-Zimmer Wohnung mit ca. 22,12 m² großem Garten | 1210 Wien



Innenvisualisierung

Objektnummer: 6729/1171

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	79,04 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	22,12 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	449.100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

T +43 1 934 60 48

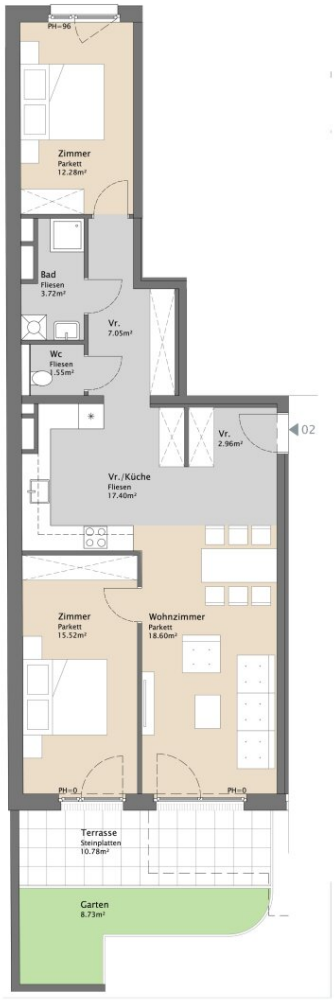
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur










PH=96
Zimmer
Parkett
12.28m²
Bad
Fliesen
3.72m²
Vr.
7.05m²
Wc
Fliesen
1.55m²
Vr.
2.96m²
02
Vr./Küche
Fliesen
17.40m²
Zimmer
Parkett
15.52m²
Wohnzimmer
Parkett
18.60m²
PH=0
PH=0
Terrasse
Steinplatten
10.78m²
Garten
8.73m²

Objektbeschreibung

Über das Projekt

In der Peter-Berner-Straße 4 in 1210 Wien stehen 20 Neubauwohnungen mit zwei bis vier Zimmern zur Auswahl. Die Wohnflächen reichen von ca. 33,53 m² bis ca. 122,84 m². Neben kompakten Wohnungen für Singles und Paare gibt es auch größere Einheiten, die sich gut für Familien eignen.

Viele Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Bei zwei Erdgeschosswohnungen kommt ein kleiner eigener Garten dazu – schön für alle, die gerne draußen frühstücken oder Platz für Pflanzen haben möchten. Die beiden Dachgeschosswohnungen bieten jeweils drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und zwei Terrassen. Hier lässt sich neben den Schlaf- und Kinderzimmern bei Bedarf auch ein eigenes Arbeitszimmer einrichten.

Stammersdorf ist für seine Heurigen bekannt, und am Bisamberg gibt es zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen und Wandern. Mit der Straßenbahnlinie 31 besteht eine direkte Verbindung von Stammersdorf zum Schottenring. Eine Kinderbetreuungseinrichtung befindet sich in derselben Straße wie das Projekt.

Im Haus sind ein Personenaufzug, zugeordnete Einlagerungsräume und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen vorgesehen. Dazu kommt eine hauseigene Tiefgarage. Im Innenhof sind Grünflächen und ein Kleinkinderspielplatz geplant.

Ausstattung

Gemäß vorliegender Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehen:

- Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung über Luft-Wärmepumpe

- Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen

- Fliesen in Bädern und WCs im Format 30 × 60 cm

- Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung

- Elektrisch bedienbare Raffstores

- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren mit Widerstandsklasse WK 3

- Video-Gegensprechanlage

- Vorbereitung für Klimaanlagen in den Dachgeschosswohnungen

- Personenaufzug und zugeordnete Einlagerungsräume

- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen

- Hauseigene Tiefgarage

Über die Wohnung

Ein eigener Garten und zwei voneinander getrennte Schlafräume machen diese ca. 79,08 m² große 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss zu einem schönen Zuhause für eine kleine Familie. Der offen angelegte Küchenbereich verbindet den Eingang mit dem Wohnzimmer. Von dort und vom größeren Zimmer führt der Weg auf die ca. 10,78 m² große Terrasse mit anschließendem Garten. Das zweite Zimmer liegt in einem eigenen Wohnungsbereich, dem auch das Badezimmer mit Dusche und das separate WC zugeordnet sind. So bietet der Grundriss Raum für gemeinsames Wohnen und individuellen Rückzug.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit ca. 2,96 m²

- Küche mit ca. 17,40 m²

- Gang mit ca. 7,05 m²

- Wohnzimmer mit ca. 18,60 m²

- Zimmer mit ca. 15,52 m²

- Zimmer mit ca. 12,24 m²

- Badezimmer mit ca. 3,72 m²

- WC mit ca. 1,55 m²

- Terrasse mit ca. 10,69 m²

- Garten mit ca. 22,12 m²

- EInalgerungsraum mit ca. 1,68 m²

Preisinformation

Der angeführte Kaufpreis bezieht sich auf den Erwerb als Anlegerwohnung für Vermietungszwecke, somit versteht sich dieser zzgl. 20% USt.

Anleger-Preis: € 449.100,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 499.000,00

Zuzügliches Zubehör:

Tiefgaragenstellplatz: € 26.100,00 (zzgl. 20% USt) für Anleger, € 29.000,00 für Eigennutzer

Motorradstellplatz: € 7.200,00 (zzgl. 20% USt) für Anleger, € 8.000,00 für Eigennutzer

Über die Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage im beliebten Stadtteil Stammersdorf. Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung stehen im näheren Umfeld zur Verfügung. Die Straßenbahnlinien 30 und 31 bieten eine gute Verbindung nach Floridsdorf und in Richtung Wiener Innenstadt. Der nahe gelegene Bisamberg, der Marchfeldkanal und die traditionellen Stammersdorfer Heurigen verbinden naturnahes Wohnen mit abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten.

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap