

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach



Objektnummer: 1732

Eine Immobilie von Dream Real Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,42 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 359,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,37
Kaufpreis:	675.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

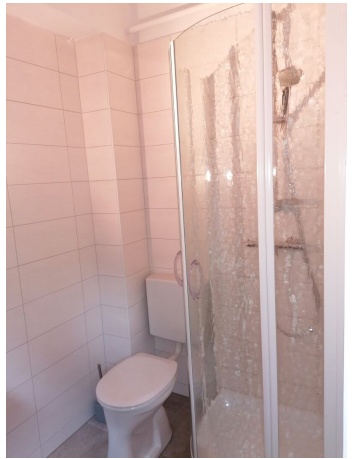


Mag. Dirjana Reißner

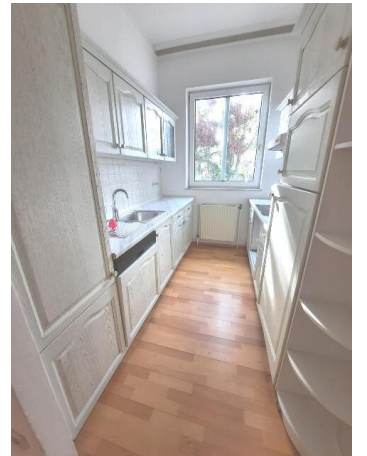
Dream Real Immobilien GmbH & Co KG
Doktor-Karl-Schrattbauer-Weg
3433 Königstetten

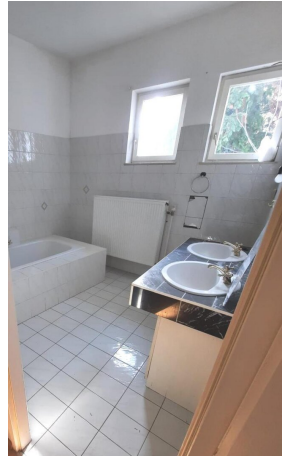
H +43 676 325 8013











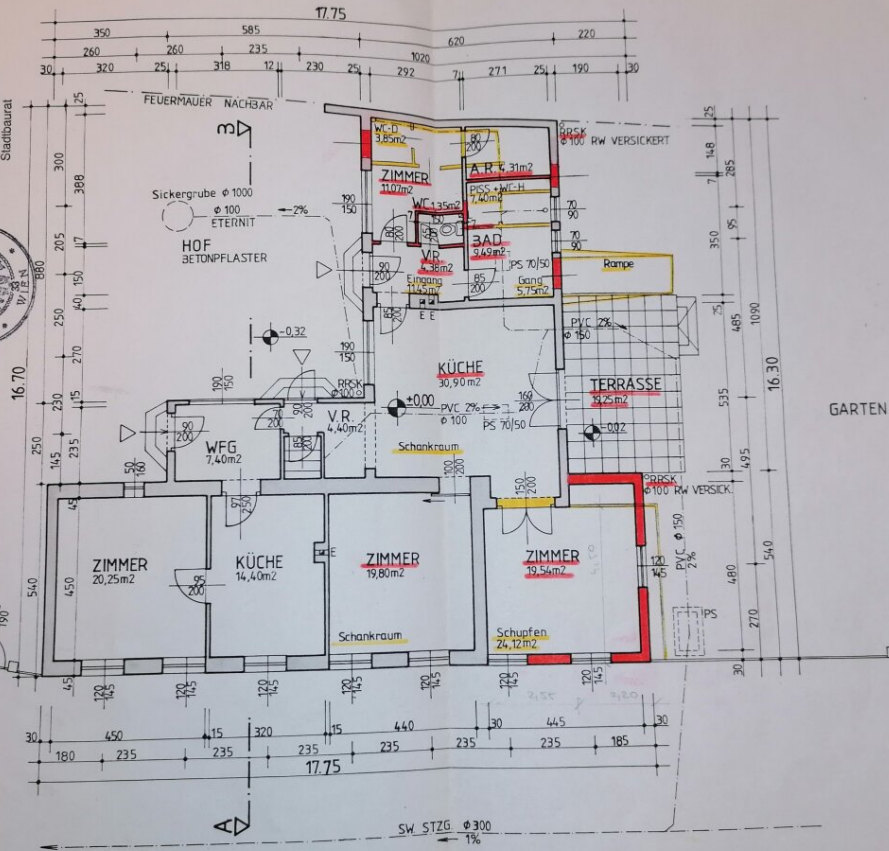




Magistrat der Stadt Wien
 Baupolizei
 Magistratsabteilung 37

Hierauf bezieht sich der Bescheid
 MA 37.14.1000/1988
 Wien, 22. Nov. 1988

Für die Abteilungsleiter:
 Dipl.-Ing. Wimmer
 Stadtbaurat



ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Wenn Sie nach einer Möglichkeit suchen, Beruf und Privates unter einem Dach zu haben, an einem Ort mit guter Erreichbarkeit, dann ist diese charmante Liegenschaft in Stammersdorf genau das Richtige für Sie.

Auf dem uneinsehbaren ca. 654 m² großem Grund befindet sich das Haus mit ca. 157 m² Wohnfläche, aufgeteilt in zwei Wohneinheiten. Diese können gemeinsam oder getrennt genutzt werden, da jede über einen separaten Eingang, Autoabstellplatz und großen Garten verfügt.

Die kleinere, ca. 47 m² große Wohneinheit besteht aus Vorraum, Wohnküche, Zimmer, Bad mit Dusche. Sie wurde 2012 komplett renoviert und ist möbliert. Die hochwertige Küche ist mit Miele E-Geräten ausgestattet. Diese Wohneinheit eignet sich hervorragend für berufliche Zwecke (Ordination, Büro), Familien mit Teenies oder auch zur Vermietung.

Die größere ca. 111 m² umfassende Einheit hat zwei Zugänge und besteht aus Vorraum, einem großen Wohnbereich, 3 Zimmern, Küche, hellem Bad, separater Toilette.

Vom idyllischen Wohnzimmer gelangt man auf die ca. 20 m² große Terrasse mit Balustradengeländer, von der aus man den Grünblick genießen kann.

Mit einer Raumhöhe von ca. 3 m, vielen Fenster und Tageslicht strahlen die Räume einen besonderen Flair aus.

Die Ornamente an der Hausfassade erinnern an den ehemaligen Heurigenbetrieb und die Weingegend. Seinen heutigen Grundriss erhielt das Haus 1990 im Zuge von Um- und Zubauarbeiten.

Neben den 1990 durchgeführten Neuerungen, erfolgten 2012 umfassende Sanierungen: das Heizungssystem wurde auf Luft-Wärme-Pumpe umgestellt und das Haus renoviert: Fußbodenheizung (in der kleineren Wohneinheit), neue Böden, neue Küchen, Bäder, Toiletten, u.v.m.

Abstellplätze sind am eigenen Grund vorhanden.

Das Haus ist teilunterkellert, wobei jede Einheit über einen solchen verfügt.

Gemäß den geltenden Baubestimmungen ist ein Zu- und Dachbodenausbau möglich! 90% der Grundfläche kann verbaut werden!

Die Infrastruktur ist sehr gut: Kindergarten/Mittelschule und das Gymnasium De la Salle, öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, Ärzte u.v.m. sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für körperlichen und seelischen Genuss ist gesorgt: ob im eigenen Garten, bei Spaziergängen in den umliegenden Weingärten oder in der bekannten Stammersdorfer Kellergasse.

Überzeugen sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin bei Frau Mag. Dirjana Reißner, erreichbar unter 0676/325 8013!

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap