

**EIGENHEIM mit Garten- ELEGANTE  
3-4-Zimmer-Eigentums-Wohnung in Top Lage von  
STAMMERSDORF!**



**Objektnummer: 33**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenbrunner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	155,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	155,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	155,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	60,00 m <sup>2</sup>
Keller:	30,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,09
Kaufpreis:	616.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.974,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

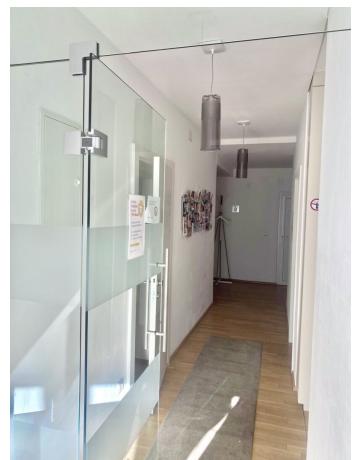
## Ihr Ansprechpartner



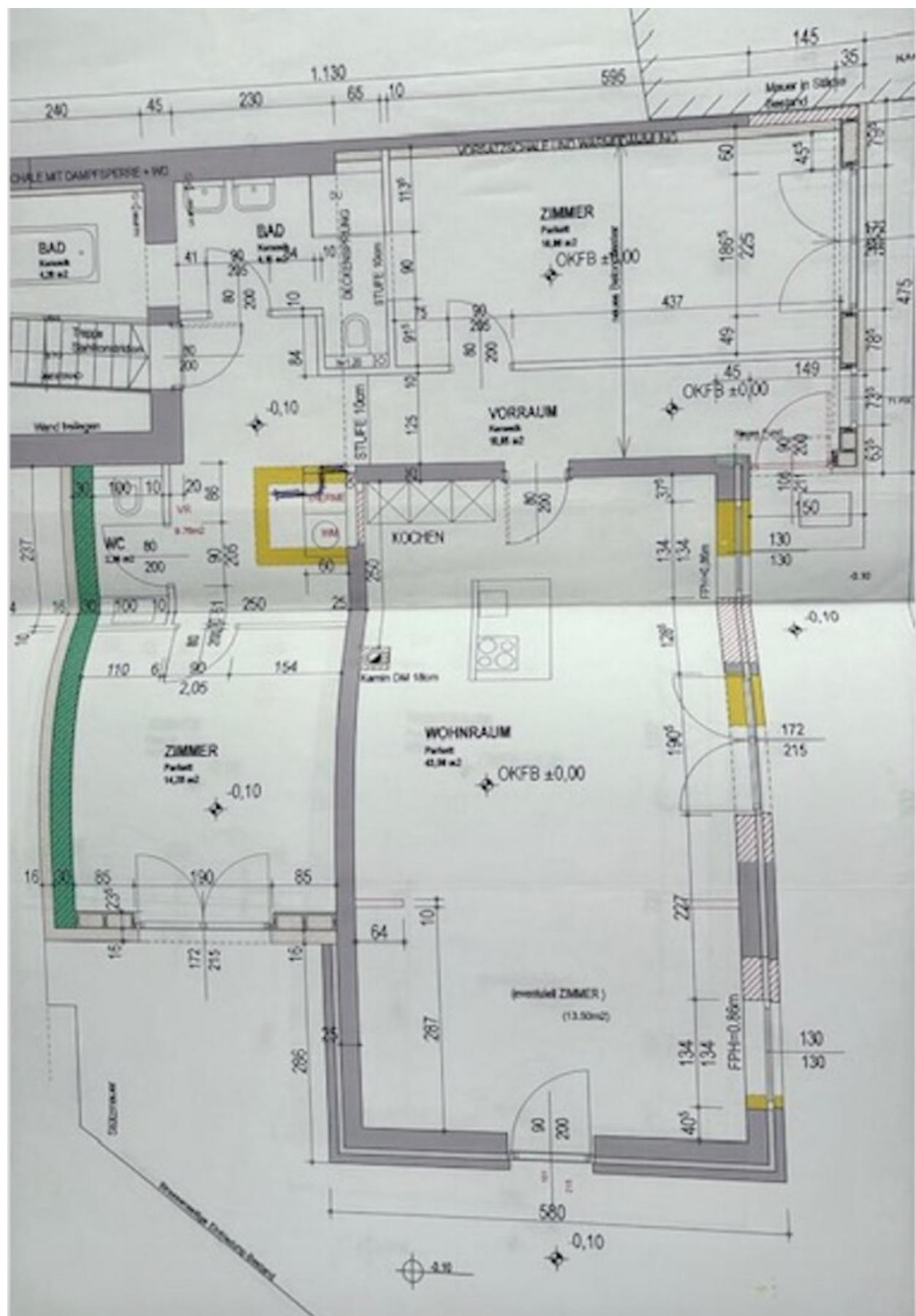


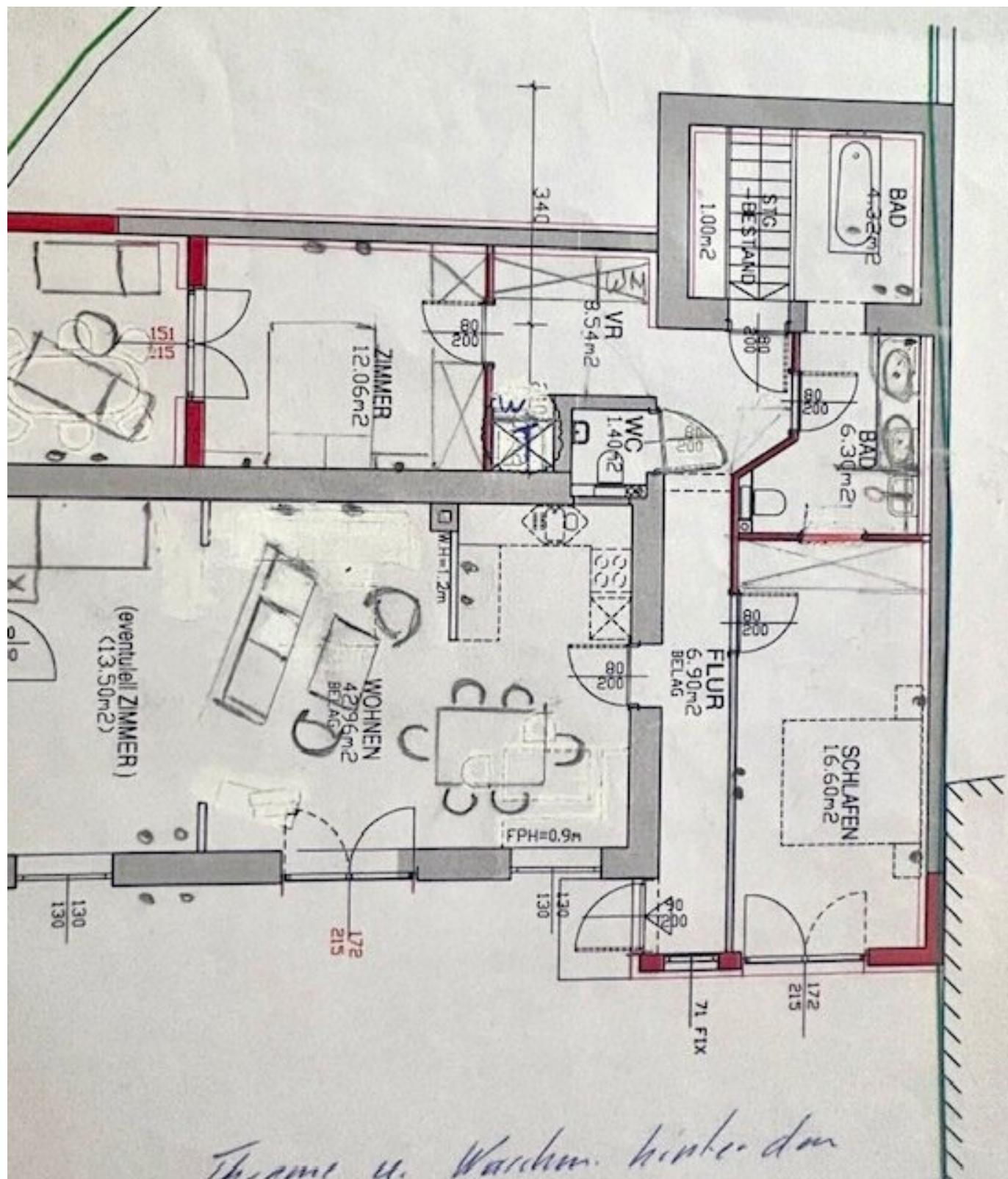


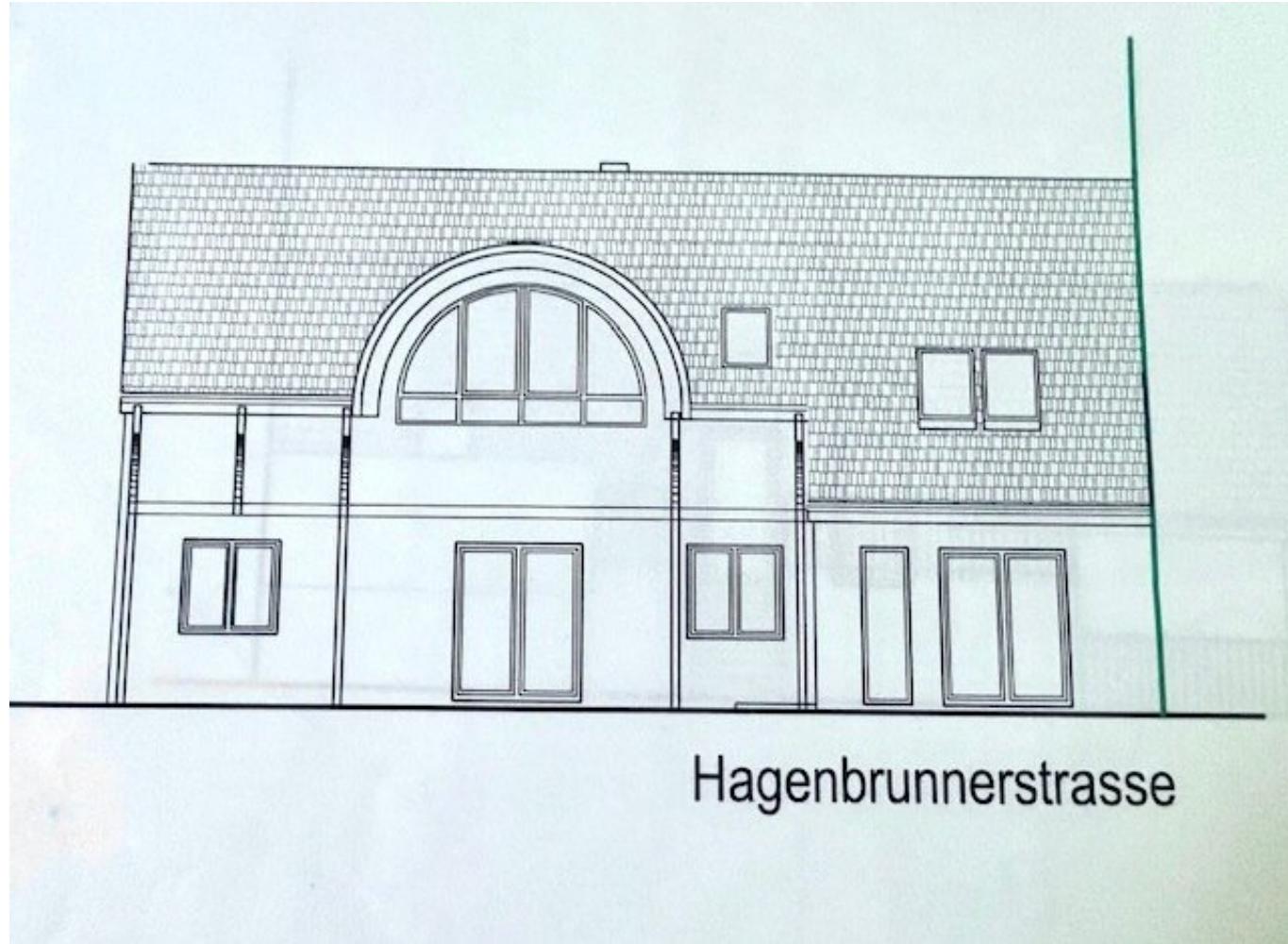




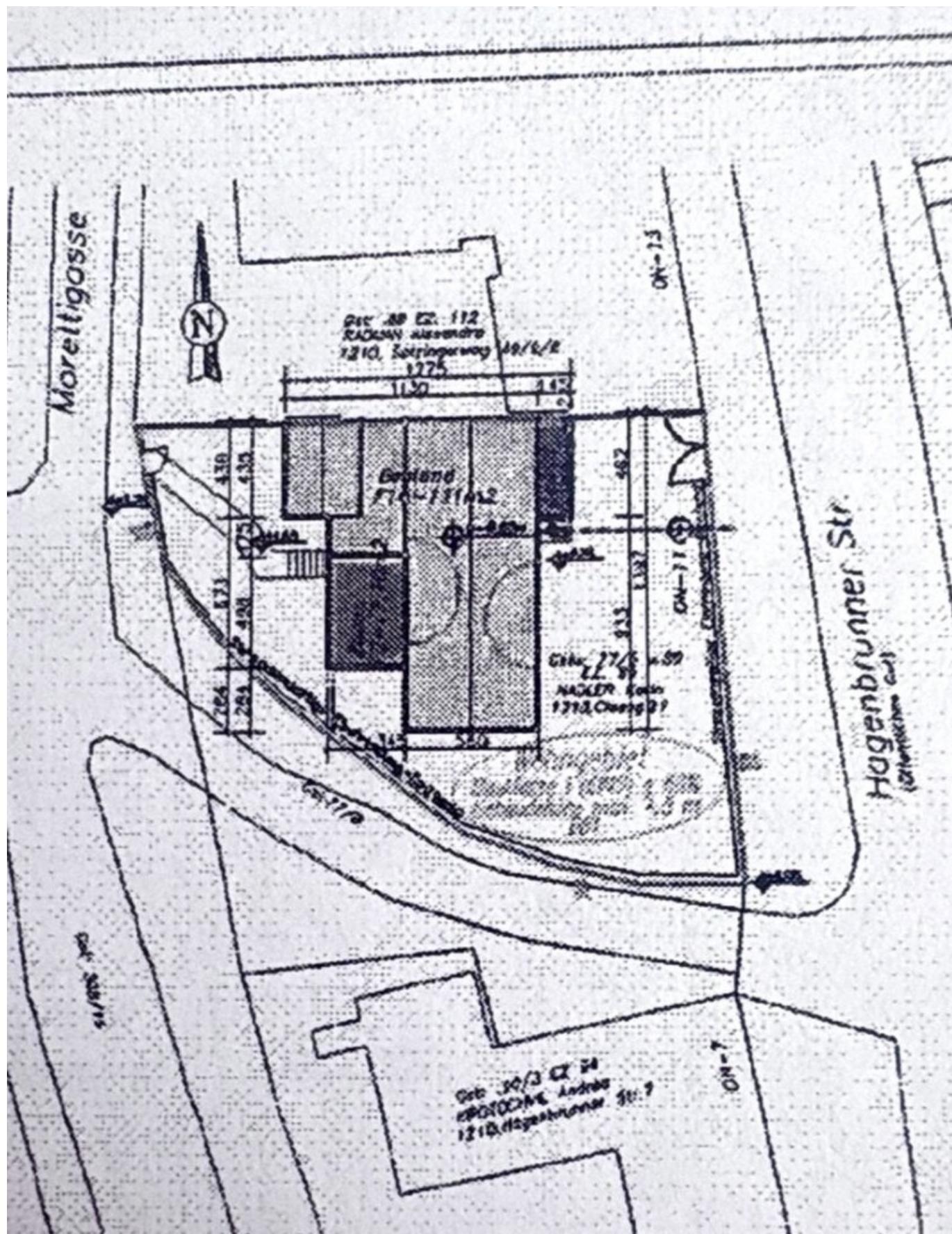




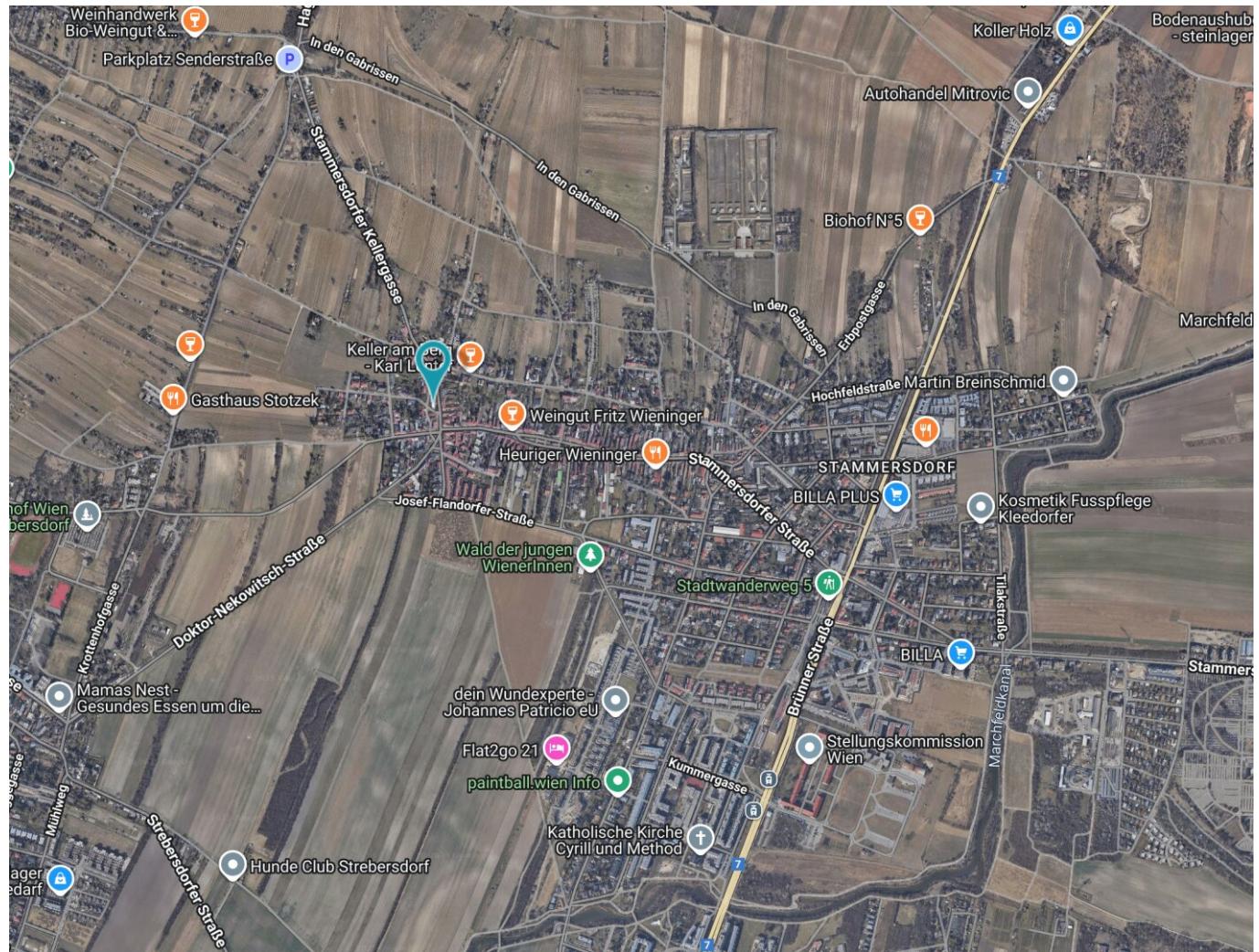


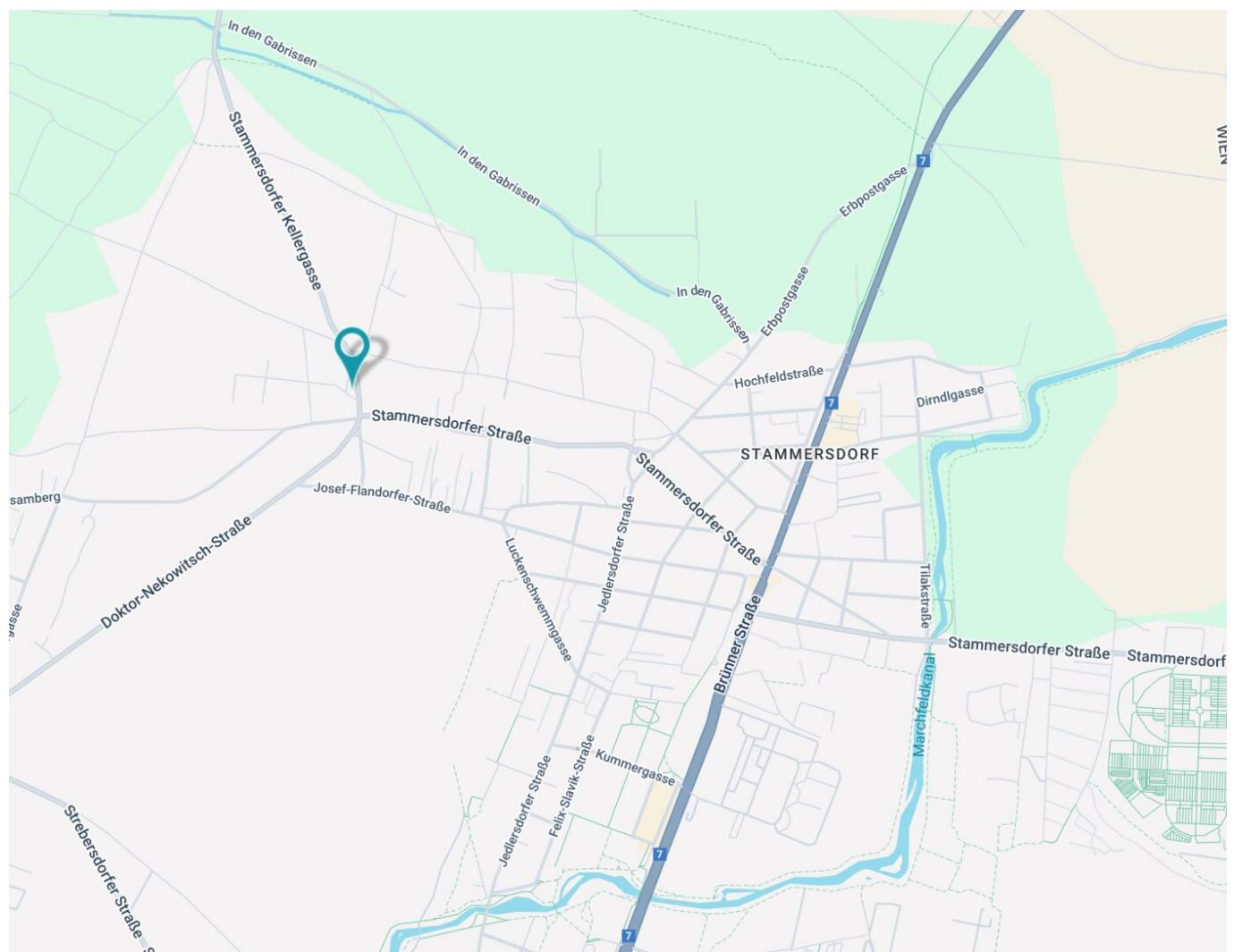


Hagenbrunnerstrasse









## Objektbeschreibung

### **EIGENHEIM mit Garten- ELEGANTE 3-4-Zimmer-Eigentums-Wohnung in Top Lage von STAMMERSDORF!**

Zum Verkauf gelangt eine herrliche und großzügige **3-4-Zimmer Wohnung mit Garten** in Best-Lage Wiens- **1210 WIEN - STAMMERSDORF** für gehobene Ansprüche!

**Man wird Sie beneiden!** Herzlich willkommen in Ihrer Oase der Ruhe und Eleganz! Diese zauberhafte **FAMILIEN-Wohnung** mit großzügigen ca. **122 m2**, liegt inmitten der malerischen **STAMMERSDORFER Kellergasse**! Hier verschmelzen städtisches Flair und natürliche Schönheit zu einer harmonischen Wohn-Einheit.

Diese tolle Familien-Wohnung befindet sich in einem **modernen HAUSE** mit **2 separaten WOHNINHEITEN** in der Hagebrunnerstraße. Hier können Sie die grüne Umgebung in vollen Zügen genießen und zur Ruhe kommen.

**DAS OBJEKT** eignet sich auch hervorragend als **sehr gute ANLAGE** - momentan ist das Objekt sehr gut vermietet als **ORDINATION** mit **RENDITE über 3,9% !(beide Wohneinheiten!)**;

Als **EIGENBEDARF-OBJEKT** kann der derzeitiger Mieter bis zum Zeitpunkt der Übergabe des Objekts relativ zeitnahe ausziehen (ca. 3-Monate);

Diese herrliche Wohnung, (mit **ca. 122 m2 WFI.**) teilt sich in **folgende Räumlichkeiten**:

- Eingangsbereich;
- Flur;
- Garderobe;
- Abstellraum m. WaschmaschinenAnschluss:
- exzenter und großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse und Garten;
- herrliche Terrasse mit Garten, die für das "Summer in the City"- Gefühl sorgt und

garantiert gemütliche Stunden in der Abendsonne mit Familie oder Freunden;

- eine offene moderne Küche, inkl. alle Einbaugeräte;
- Möglichkeit für die eventuelle Errichtung von weiteren Schlaf- oder Gäste- oder HomeOffice- Zimmer;
- 2 separate und zentral begehbarer Schlafzimmern;
- Bad mit Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Badewanne;
- separates Gäste-WC;
- Autoabstellplatz direkt am Grundstück;

Alle Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet und haben großzügige Fensterelemente, die diese mit Licht durchfluten. Eingangsbereich / Vorzimmer, Küchen-Bereich, Bad und sep. WC sind mit Fliesenböden ausgestattet. Alle Leitungen wurden nach dem letzten technischen Stand hergestellt und überprüft

Dieser Standort bietet nicht nur, in der Nähe, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Ärzten, Rechtsanwälten, etc... öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus-Station befindet sich direkt in unmittelbaren Nähe (mit Anbindung zum Floridsdorf-U-Bahn-S-Bahn, etc...).

Sehr gute Lage zeichnet sich aus, u.a. durch: malerisches Flair mit die schönsten HEURIGEN-Kellergasse mit Bodenständiger-Gastronomie / Buschenschrank-Speisen, etc... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen und dadurch diese außerordentliche Standortqualität ergänzen!

**KAUFPREIS: € 616.000,-- lastenfrei! (mit Wohnungseigentum).**

***Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch diese tolle WOHNUNG Ihr neues ZUHAUSE und Ihr EIGENTUM !***

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. Nach Erhalt eines zumindest Indikativen Anbots, können weitere Detaildaten übermittelt werden.

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann.

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

## **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap