

**Ihr Rückzugsort über den Dächern Stammersdorfs – 2  
Terrassen, Weitblick & Ruhe**



Terrasse

**Objektnummer: 21637**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Flandorfer-Straße 36
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	529.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





3SI MAKLER

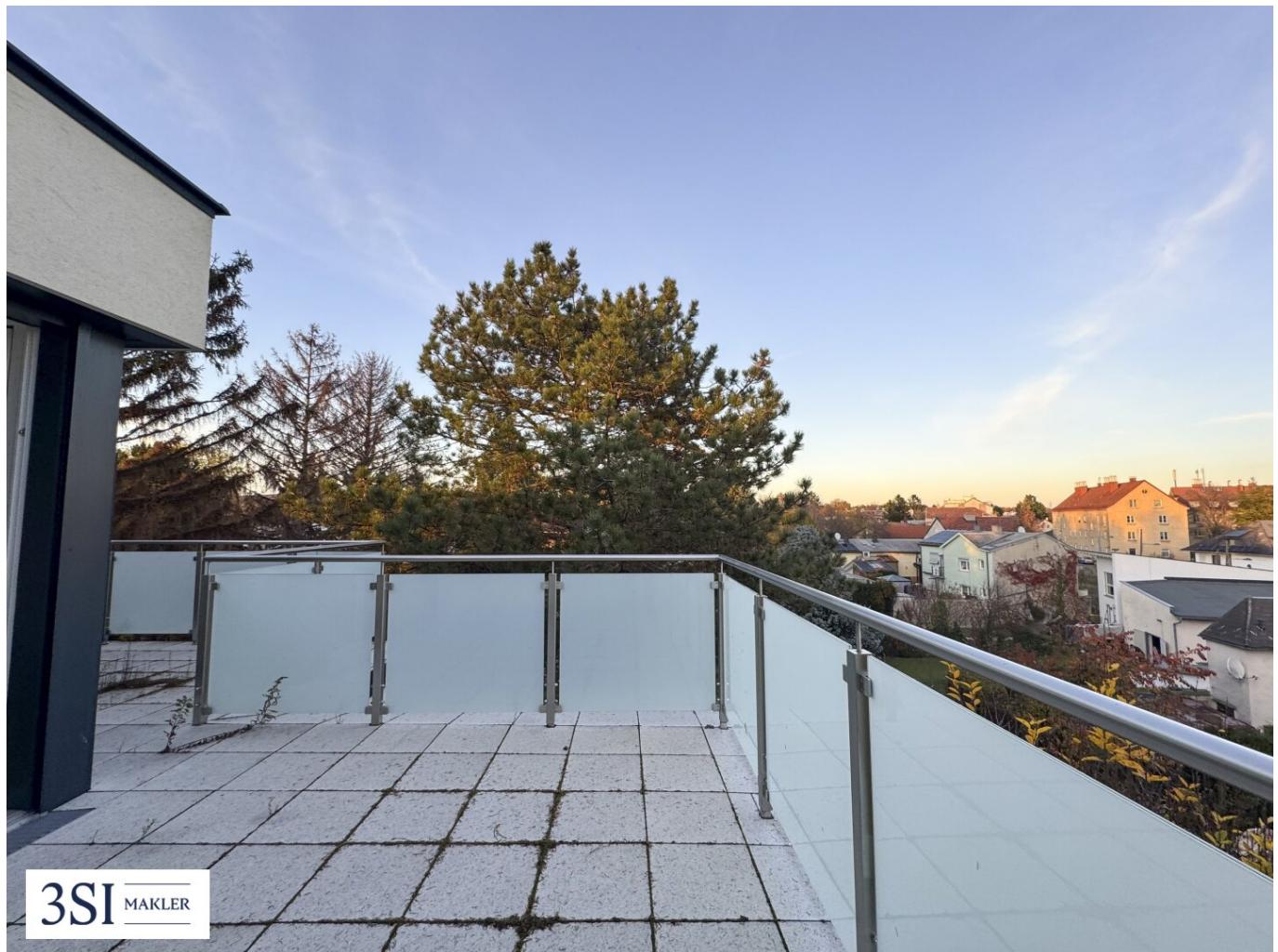


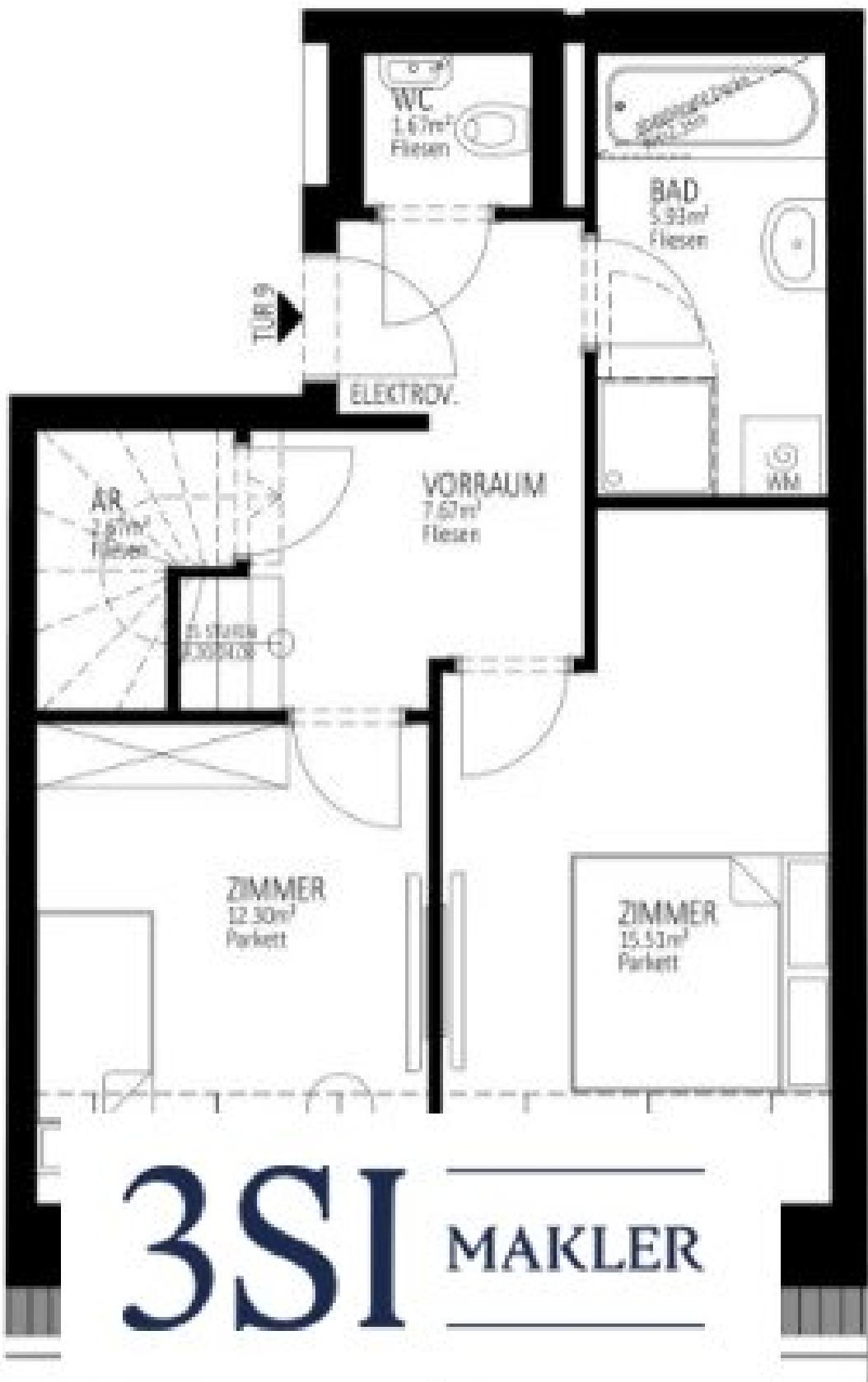
3SI MAKLER



3SI MAKLER









## Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschosswohnung (Maisonette) mit 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Stammersdorf, umgeben von der idyllischen Heurigengegend und der Natur. Aufgeteilt in drei gut geschnittene Zimmer und mit zwei großzügigen Terrassen bietet diese Wohnung nicht nur modernen Komfort, sondern auch ein angenehmes Raumklima, das durch die neu installierte Deckenkühlung perfekt ergänzt wird.

Die Wohnung ist besonders lichtdurchflutet und zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung aus. Als Teil eines gepflegten Mehrparteienhauses genießen Sie hier Ruhe und eine angenehme Wohnatmosphäre, während Sie gleichzeitig in kurzer Zeit die Annehmlichkeiten der Stadt erreichen können.

## Lage

Stammersdorf, im 21. Wiener Gemeindebezirk, bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die Stadt, während Sie gleichzeitig in einer ruhigen und grünen Umgebung wohnen. Die malerische Heurigengegend sorgt für ein einzigartiges Lebensgefühl. Zahlreiche Weingüter, Heurigenlokale und Naturschutzgebiete laden zu Ausflügen und Erholung ein. Die Nähe zum Wienerwald und verschiedene Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort besonders attraktiv.

Die Josef-Flandorfer-Straße befindet sich im charmanten und ruhigen 21. Wiener Gemeindebezirk, Stammersdorf, einem beliebten Wohngebiet, das durch seine malerische Atmosphäre und seine Nähe zum Wienerwald besticht. Stammersdorf ist bekannt für seine historische Heurigengegend und bietet eine hervorragende Lebensqualität abseits des hektischen Stadtlebens.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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 <300m  
Apotheke <350m  
Klinik <3.600m  
Krankenhaus <625m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <425m  
Universität <1.425m  
Höhere Schule <4.700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <2.850m

### **Sonstige**

Geldautomat <300m  
Bank <300m  
Post <2.575m  
Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <3.425m  
Straßenbahn <300m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap