

Charmantes JUWEL - Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhaus in Stammersdorf



Objektnummer: 1662/3120
Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

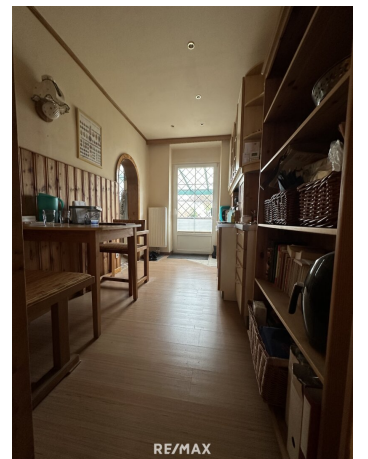
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,00 m ²
Nutzfläche:	208,00 m ²
Gesamtfläche:	268,00 m ²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	250,00 m ²
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	27,60 €
Heizkosten:	250,00 €
Sonstige Kosten:	130,00 €
Provisionsangabe:	

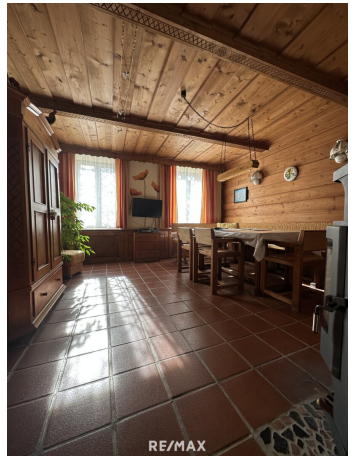
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Winter





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Ein- bzw. Mehrfamilienhaus in ausgezeichneter Lage des beliebten Weinortes **Stammersdorf** im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf.

Das um ca. **1920** errichtete Haus befindet sich in **gepflegtem Zustand**, bietet jedoch **Sanierungspotenzial nach eigenen Vorstellungen** – ideal für Familien, die ihren Wohntraum individuell verwirklichen möchten.

Auf einer **Grundstücksfläche von ca. 404 m²** erstreckt sich eine **Wohnfläche von derzeit ca. 165m² welche auf ca. 268 erweiterbar wäre.**

Der liebevoll angelegte **Garten mit ca. 250 m²** ist nach **Osten ausgerichtet** und bietet ein wahres Freizeitparadies.

Eckdaten:

- Grundstücksgröße: ca. **404 m²**
- Wohnfläche: ca. **168 m². Erweiterbar auf ca. 268m² möglich.**
- Gartenfläche: ca. **250 m²**
- Baujahr: ca. **1920**
- Wohneinheiten: **2-3**
- Garage: **2 KFZ-Stellplätze**
- Swimmingpool
- Terrasse mit Grillplatz
- Gepflegter Zustand mit Sanierungsbedarf
- Garten ostseitig ausgerichtet

Wohnen & Leben

Die Räumlichkeiten präsentieren sich **hell, freundlich und großzügig geschnitten**. Durch die flexible Struktur mit drei separaten Einheiten eignet sich die Liegenschaft ideal für:

- ??????? 2–3 Familien
- Mehrgenerationenwohnen
- Kombination aus Wohnen & Arbeiten
- Praxis- oder Bürostandort

Der Außenbereich ist ein absolutes Highlight:

Ein **wunderschöner Garten mit Terrasse und Grillplatz** lädt zu entspannten Stunden ein. Im **Swimmingpool** lässt es sich an heißen Sommertagen hervorragend aushalten – ob mit einem kühlen Bierchen oder einem Aperol Spritz in der Hand.

Hier werden gemütliche Grillabende mit Freunden gelebt, Feste gefeiert und unvergessliche Sommernächte verbracht. Ihre Gäste werden diesen Ort lieben – und am liebsten gar nicht mehr nach Hause wollen.

Zusatzräume & Nutzflächen

- Doppelgarage mit Platz für 2 Fahrzeuge
- Eigene Werkstatt – ideal für Handwerker oder Bastler
- Hobbyraum für Fitness, Kreativraum oder Lager

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich im charmanten Weinort Stammersdorf, einem der beliebtesten Wohngebiete in **1210 Wien**.

Stammersdorf verbindet dörflichen Charakter mit urbaner Nähe.

- Heurige & Weinberge in unmittelbarer Umgebung
- Gute Infrastruktur & Nahversorgung
- Öffentliche Verkehrsanbindung Richtung Innenstadt
- Hoher Freizeit- und Erholungswert

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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap