

Schönes Reihenhaus in Stammersdorf mit Keller und Garagenplatz



1210 Wien, Johann Weber Strasse 90/RH31

Details

Objektart	Haus	Wohnfläche	110 m2
Objekttyp	Reihenhaus	Baujahr	2002
Nutzungsart	Wohnen	Heizungsart	Fernwärme
Vermarktungsart	Kauf	Küche	Einbauküche
Marklerprovision	Ja	Unterkellert	Ja
Kaufpreis	€ 569.000,-	Stellplatz	Tiefgarage

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses charmante und gepflegte Reihenhhaus im beliebten 21. Wiener Gemeindebezirk, gelegen in einer ruhigen Wohngegend in Stammersdorf.

Das Haus wurde im Jahr 2002 errichtet und bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf rund 110 m² Wohnfläche, ergänzt durch einen Vollkeller mit ca. 42 m².

Erdgeschoß: 41,19 m² + 7,2 m² Terrasse + 48 m² Garten

Obergeschoss: 40,82 m²

Dachgeschoss: 28,14 m² + 11,81 m² Terrasse

Keller: 41,67 m²

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Vorraum sowie einem separaten WC. Die moderne Küche, die vor zwei Jahren komplett erneuert wurde, ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum und Funktionalität. Der angrenzende großzügige Wohnbereich überzeugt mit Helligkeit und direktem Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten. Ein besonderes Highlight im Außenbereich ist der eigene Pool, der an warmen Tagen für Erfrischung und Erholung sorgt. Der Nachbargarten grenzt direkt an den Hausgarten. Somit verbaut kein Haus die direkte Sicht.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss umfasst zwei helle Schlafzimmer sowie ein separates Zimmer, das als begehbarer Schrankraum genutzt wird. Außerdem befindet sich hier ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC perfekt für komfortables Wohnen.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Räume, wobei einer als Schlafzimmer genutzt wird. Der zweite Raum eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum. Dieser Raum kann auch als zusätzliches Badezimmer ausgebaut werden. Ein besonderes Highlight ist die ca. 12 m² große Dachterrasse, die einen wunderschönen Ausblick bietet und zum Entspannen einlädt.

Keller:

Der voll ausgebaute Keller bietet drei separate Räume, die vielseitig nutzbar sind. Einer der Räume ist als Partyraum mit Bar gestaltet, ideal für gesellige Abende oder Feiern im privaten Rahmen. Die weiteren Räume bieten zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby und Freizeit.

Tiefgaragenplatz:

Das Haus hat einen eigenen Tiefgaragenplatz.

HWB= 71,5 kWh/m²a

fGEE,RK = 1,16

Betriebskosten = € 280,-/Monat

Stromkosten = ca. € 80,-

Fernwärme/Monat (Heizung und Warmwasser) = ca. € 180,-

Ausstattung

Weitere Highlights:

Fixer Stellplatz in der Parkgarage inklusive
Beheizung mittels Fernwärme – effizient und umweltfreundlich
Ruhige Lage mit hervorragender Infrastruktur
Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe

Lage

Stammersdorf der perfekte Ort für junge Familien!

Stammersdorf ist einem charmanten Ort am Fuße des Bisamberg, der Naturverbundenheit mit urbaner Nähe ideal verbindet. Wer für seine Familie ein Zuhause im Grünen sucht, ohne auf die Annehmlichkeiten der Großstadt verzichten zu wollen, ist hier genau richtig.

In unmittelbarer Nähe befinden sich das Einkaufszentrum B7 Stammersdorf sowie Supermärkte, Drogerien, Apotheken und Trafiken, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Für größere Einkäufe bieten sich das G3 Shopping Resort, das Shopping Center Nord, das Donauzentrum oder die MILLENNIUM City an, die in kurzer Zeit erreichbar sind.

Ob mit dem Kinderwagen oder dem Fahrrad direkt vor der Tür starten zahlreiche familienfreundliche Rad- und Wanderwege. Besonders beliebt ist der abwechslungsreiche Rundweg „Rund um den Bisamberg“, der durch malerische Ortschaften führt und unterwegs viel zu entdecken bietet.

Die Stammersdorfer Kellergasse lädt mit ihren gemütlichen Heurigen nicht nur Erwachsene zum Verweilen ein viele Betriebe sind familienfreundlich und bieten Platz für Kinder zum Spielen, während die Eltern in entspannter Atmosphäre regionale Spezialitäten genießen.

Sonstige Angaben

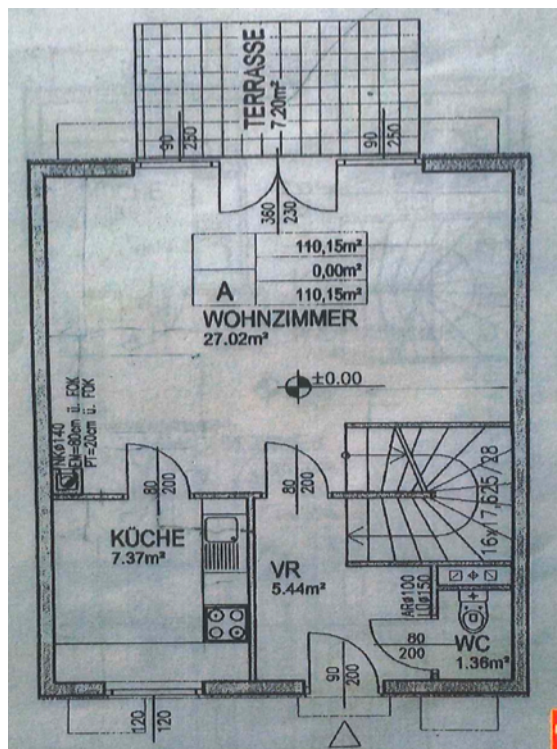
Nebenkosten:

3,5 % Grundserwerbsteuer
1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch
1,5 % Kaufvertragserrichtung Notar inkl. 20% Ust. und Barauslagen
3,6% Immobilienmakler Honorar

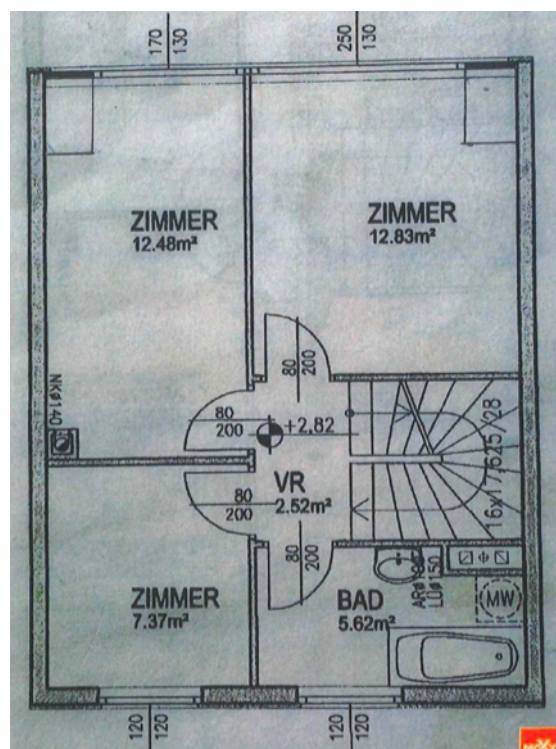
Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

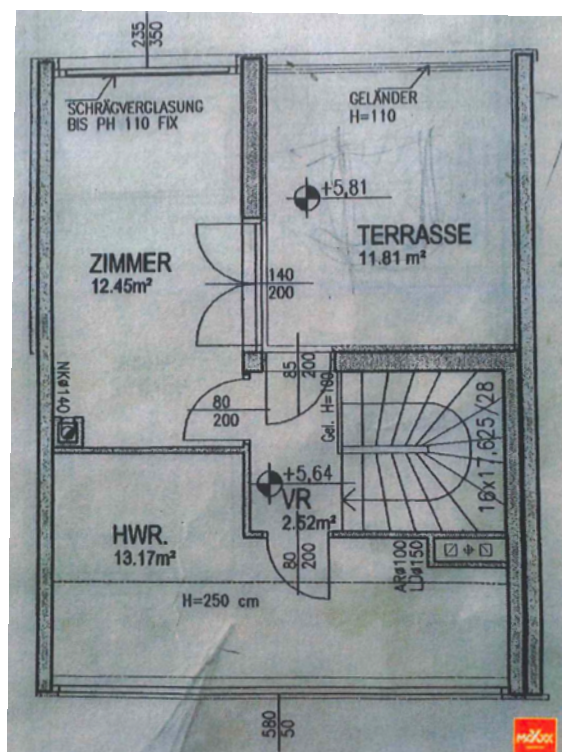
EG



OG



Keller



Dachgeschoss

