

**Stammersdorf: Tolles Reihenhaus, Eigengrund, Keller,
Garage, Weitsicht, Ruhelage, einzugsbereit**



EG: Wohnzimmer 23 m² - Blick von der abtrennbaren Küche

Objektnummer: 5010

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2001
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,25 m ²
Nutzfläche:	157,75 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	41,22 m ²
Keller:	43,51 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	569.000,00 €
Betriebskosten:	134,93 €
USt.:	13,49 €
Infos zu Preis:	

Der Kaufpreis für den Tiefgaragen-Parkplatz beträgt 15.000 € zusätzlich.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







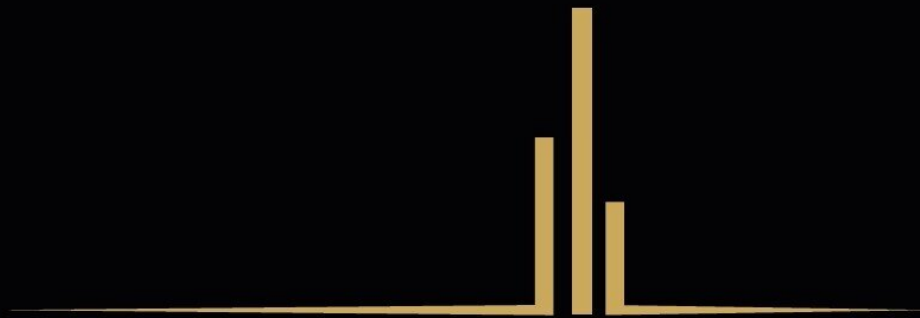






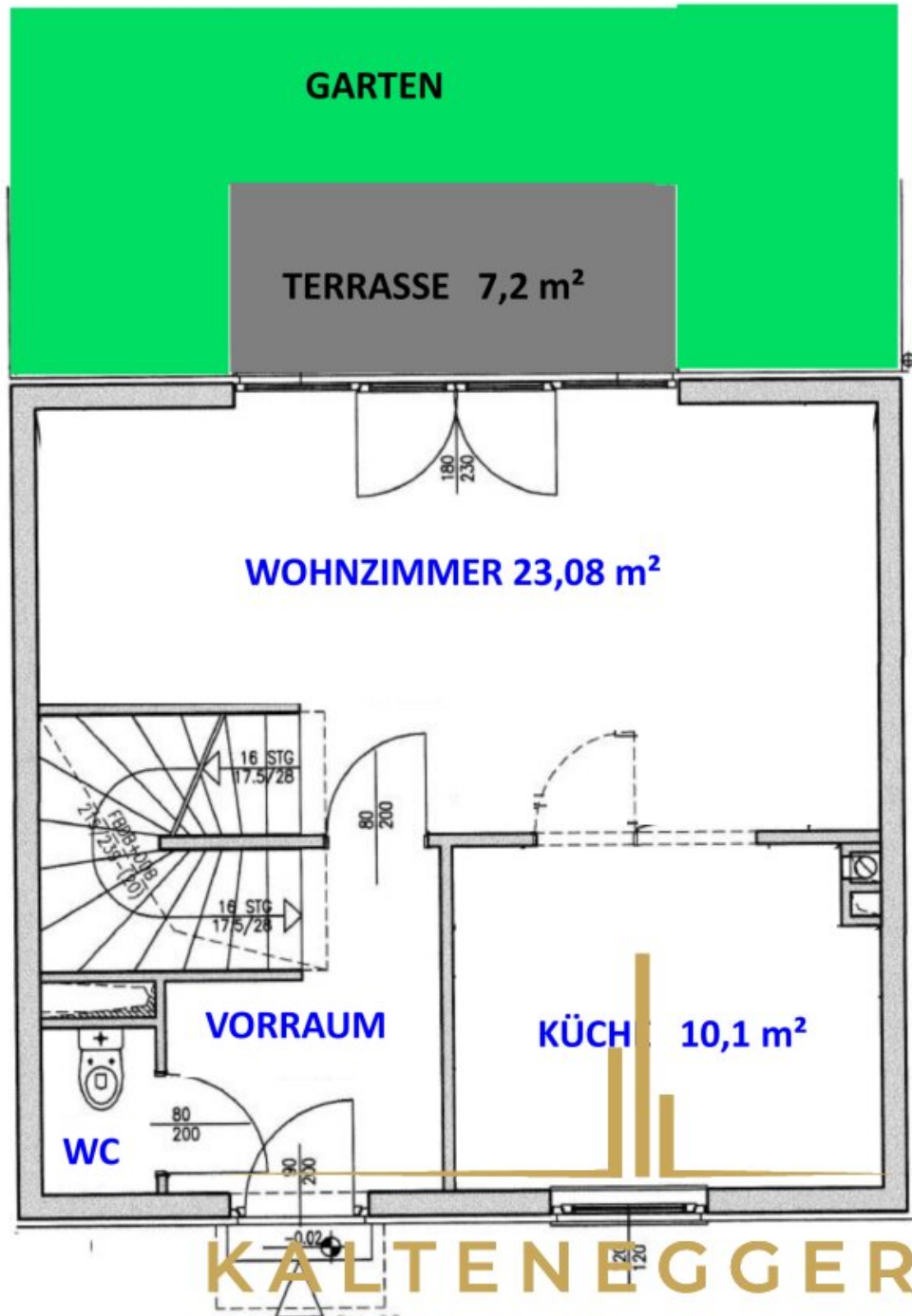




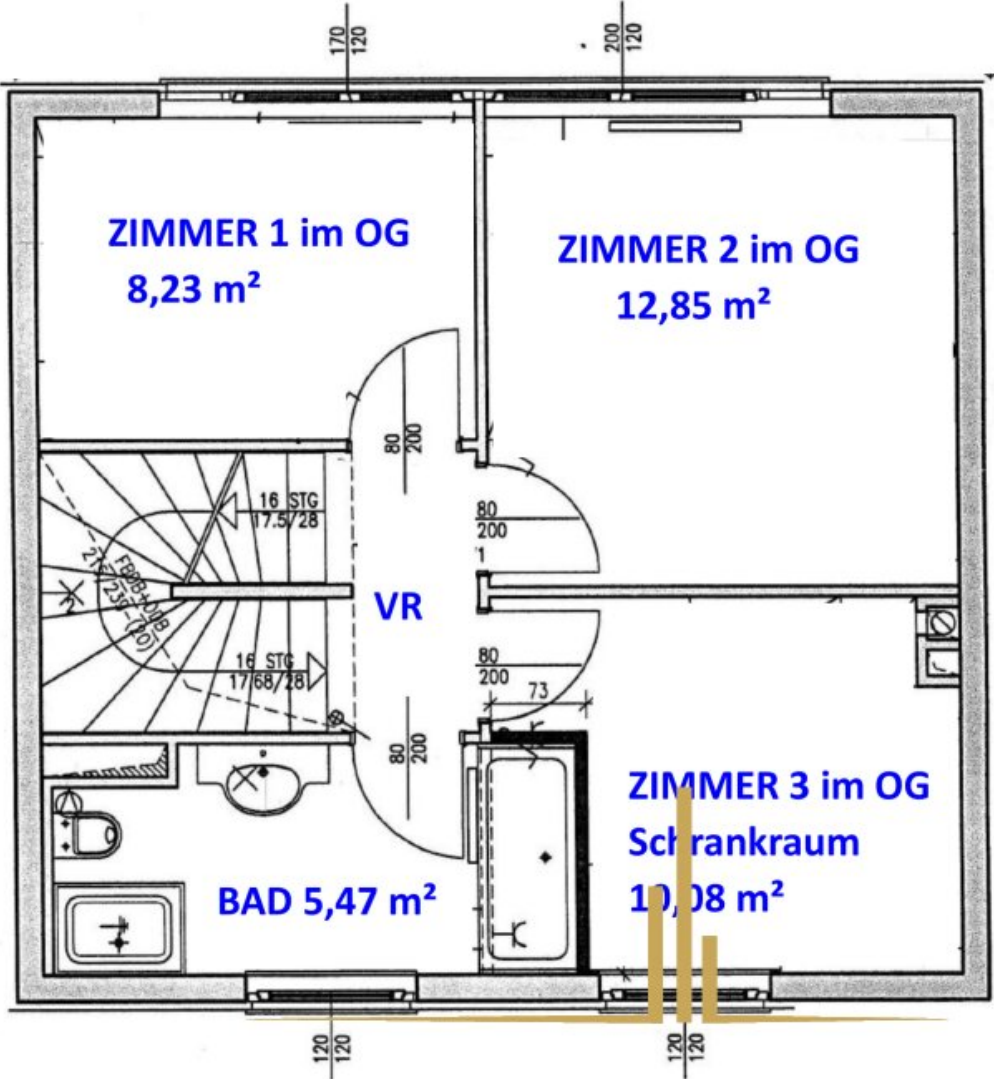


KALTENEGER

ERDGESCHOSS

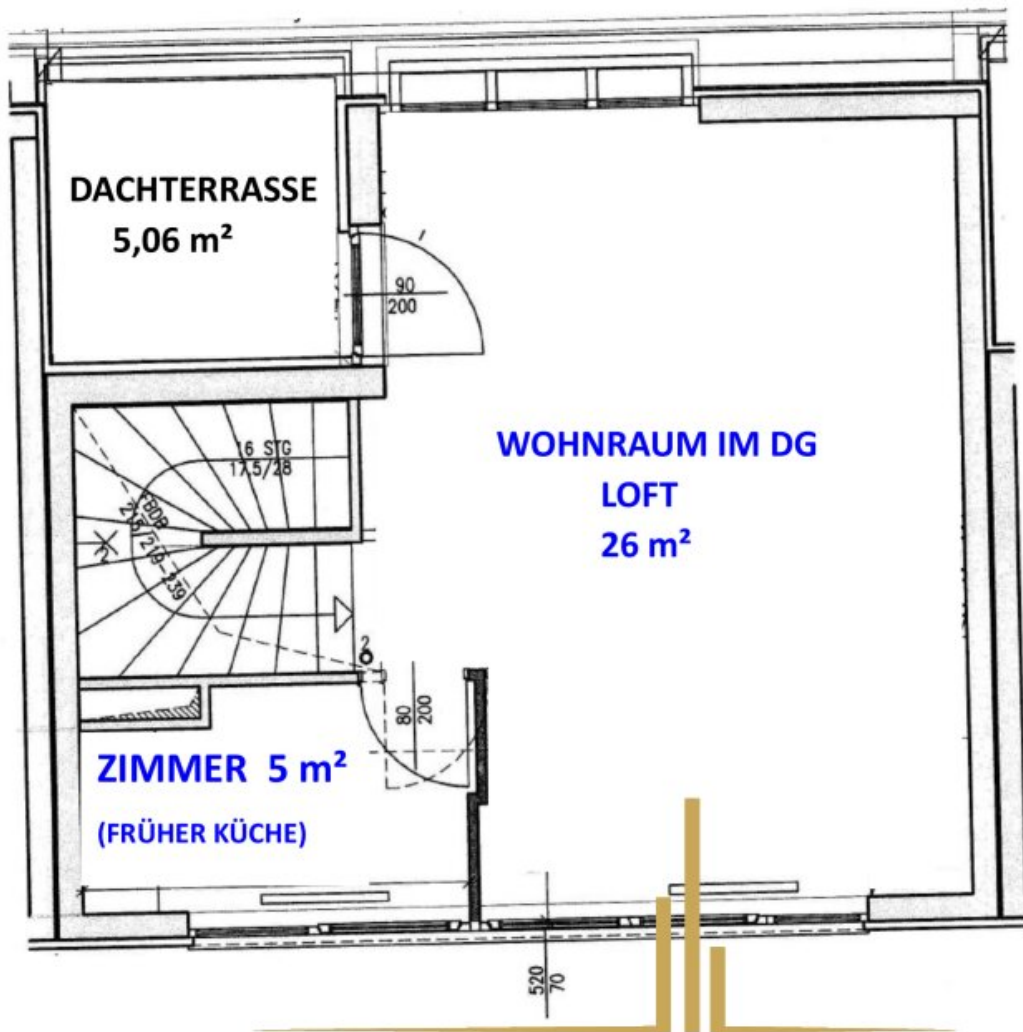


OBERGESCHOSS



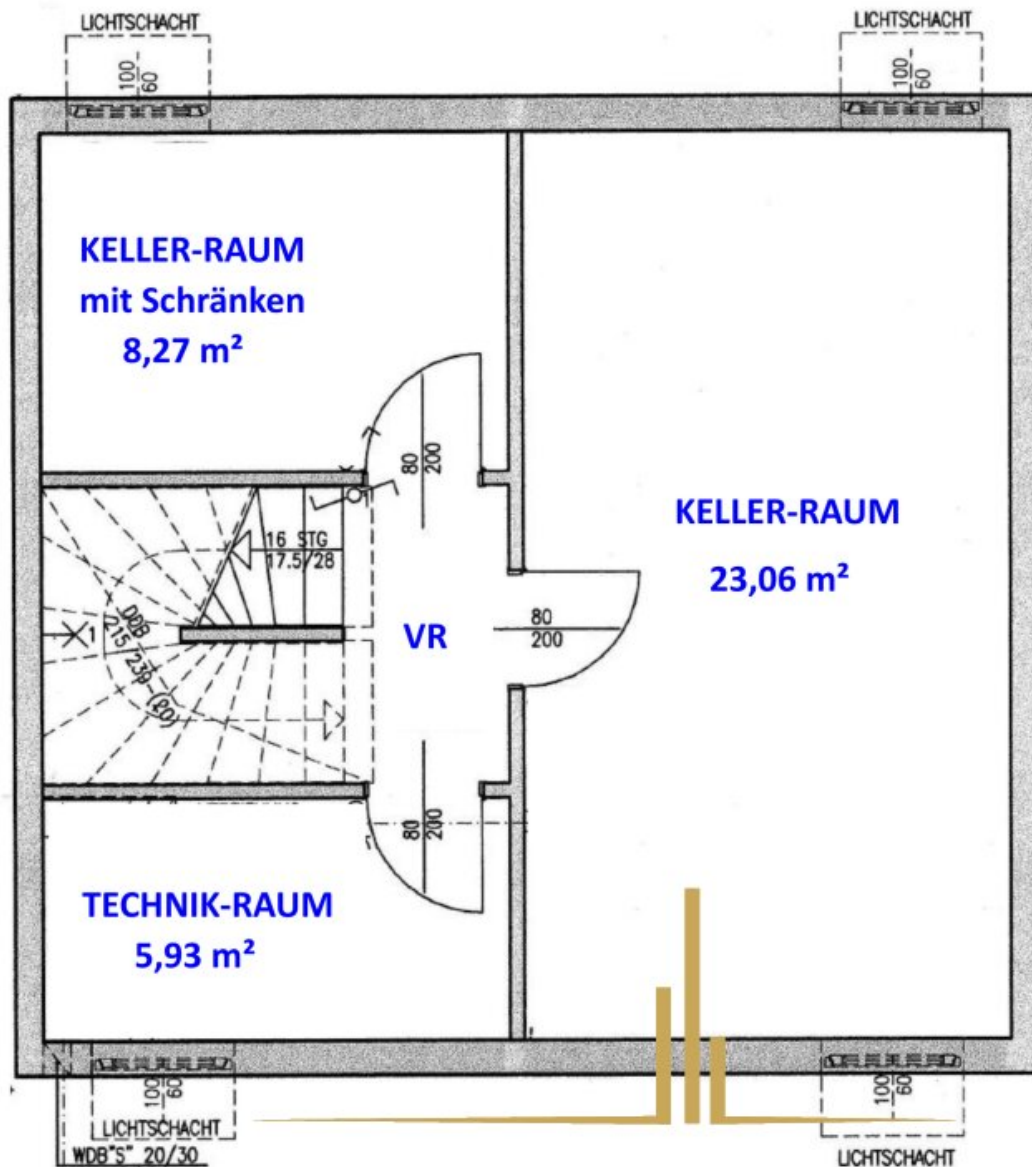
KALTENEGER

DACHGESCHOSS:



KALTENEGER

UNTERGESCHOSS:



KALTENEGER

Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage in Alt-Stammersdorf gibt es die seltene Gelegenheit, dieses wunderschöne vollunterkellerte, sehr gepflegte Reihenhaus zu kaufen.

Die gesamte Nutzfläche beträgt 157,75 m² (davon 114,25 m² Wohnnutzfläche und 43,51 m² Untergeschoß). Zuzüglich 2 Terrassen, kleiner Garten und Parkplatz.

Ein **wunderschöner Fernblick** mit Abendsonne bietet sich vom oberen Balkon aus.

Das tolle Reihenhaus gehört zu einer Anlage mit mehreren Reihenhäusern, die sehr selten verkauft werden. Das Haus ist in der 1. Reihe (Reihen-Mittelhaus), nur die Eigentümer haben das Haus seit der Errichtung bewohnt.

Sie können gleich einziehen: eine voll eingerichtete Küche und Bad sind vorhanden, es sind keine Investitionen erforderlich, Teilmöblierung vom Tischler vorhanden.

Hervorzuheben ist neben der **Ruhelage**, dass Sie ein hochwertiges Haus auf Eigengrund erwerben, das vollunterkellert ist - mit 1 Tiefgaragen-Parkplatz in der Wohnhaus-Tiefgarage (ebenfalls im Eigentum).

Tolle Infrastruktur an Schulen, Kindergärten, Freizeitmöglichkeiten inklusive dem Marchfeldkanal, weitläufige Stadtwanderwege durch Weingärten und Wälder, viele Heurige.

WAS GEHÖRT ZUM HOCHWERTIGEN REIHENHAUS:

- Wohnnutzfläche 114,24 m²
- plus Untergeschoß voll unterkellert 43,51 m²
- Garten auf Eigengrund 41,22 m² (davon 7,2 m² Gartenterrasse)
- Terrasse im Dachgeschoß 5 m²
- Tiefgaragen-Autoabstellplatz in der Wohnhausanlage

WELCHE RÄUME STEHEN ZUR VERFÜGUNG:

- 6 Zimmer aktuell, ursprünglich waren es 7 Zimmer
- 1 Bad mit Dusche und Wanne im OG

- 2 WC (1 separat im EG, 1 im Bad im OG)
- 1 Küche im EG (plus 1 Raum mit Küchenanschlüssen im DG)
- Untergeschoß: Technikraum, 2 große Abstellräume, offener Abstellraum im Treppenbereich

Küche (EG):

Die hochwertige EWE-Küche verfügt über alle notwendigen Marken-Geräte: Herd und Ceranfeld von AEG, Dunstabzug (Abluft), Mikrowelle, Geschirrspüler von Siemens, Kühlschrank mit integriertem TK-Fach von AEG, große Getränkelade. Die Küche ist mit einer 2-teiligen Holz-Schiebetüre vom Wohnzimmer abzutrennen.

Bad (OG):

Im Badezimmer können Sie zwischen der Dusche und Badewanne wählen. Ein großes Fenster sorgt für Helligkeit und frische Luft. Im Bad gibt es noch ein WC (zusätzlich zum separaten WC im EG).

RÄUME PRO GESCHOSS:

Erdgeschoss mit 40,16 m²:

- Wohnzimmer 23,22 m² mit Ausgang zur Terrasse und Garten
- Küche 10,14 m² mit Schiebetüre abtrennbar
- Eingangsbereich 5,44 m²
- WC 1,36 m² mit Handwaschbecken

- Eigengarten 41,22 m²
- davon die Terrasse 7,2 m² gepflastert mit Lederleitner Sandstein

Obergeschoss mit 40,45 m²

- Bad 5,62 m² mit Fenster, Dusche, Wanne, WC
- 3 Zimmer mit 12,85 m² bzw. 11,14 m² bzw. 8,32 m²
- Vorraum 2,52 m²

Dachgeschoß - Loft mit 33,63 m² (Raumhöhe bis 3 m):

- Loftartiger Wohnraum 26 m² (kann in 2 Räume umgebaut werden)
- Mit Zugang zur Dachterrasse 5,06 m²
- Arbeitszimmer 5 m² (ehemalige Küche, mit Küchenanschlüsse)
- Vorraum 1,21 m²

Untergeschoß vollunterkellert mit 43,51 m² und Oberlichtfenstern (Raumhöhe 2,45 m):

- Technikraum 5,93 m² mit Miele Waschmaschine und Trockner
- Großer Abstellraum 23,19 m²
- Kleinerer Abstellraum 8,27 m² mit Schränken

- Abstellfläche neben und unter der Treppe ins UG

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG DES HAUSES:

- Klimaanlage von Hitachi steuerbar über App und Fernbedienung, seit ca. 5 Jahren
- Außenrollos (größtenteils mit Fernbedienung)
- DG: Veluxfenster mit außenliegenden Markisetten zur Beschattung
- Im Garten eine Brezmetall Markise
- Garten gratis bewässern durch einen Anschluss zur Hauszisterne
- Bewässerungs-Anschlüsse im Garten und auf der Dachterrasse
- CAT 5 Verkabelung für IT und Telefonie inkl. Netzwerkverteiler
- Internetanbindungs-Möglichkeit über A1 oder Magenta (ehemals UPC Kabelnetz)
- SAT-Anlage mit insgesamt 4 Anschlüssen in den wichtigsten Räumen
- Heizung über Fernwärme, oder alternativ über einen Kamin

- Heizungssteuerung auf den Radiatoren (kann entfernt werden)
- Eingangstüre mit zusätzlichem Balkenschloss
- Haus aus Beton mit 9-cm-Isolierung
- Keller aus Dichtbeton
- Fenster 2-fach Verglasung, jährlich gewartet und eingestellt
- HWB Wert 72,8 kWh/m²/Jahr
- Haus wurde innen gerade neu ausgemalt

MÖBLIERUNG - KANN ÜBERNOMMEN WERDEN:

- EG: EWE Küche mit hochwertigen Markengeräten
- EG: Wohnzimmer: Tischler Massmöbel
- OG: Schrankraum - Kleiderschränke
- DG: Loft: großes Sofa, Tischler-Massmöbel (Schulmeister)
- UG: Regale im großen Kellerraum und Kästen im kleineren Raum

BODENBELAG:

Großteils Parkettboden im Haus. Im Wohnzimmer im EG ist ein ganz neuer sehr hochwertiger Laminatboden. Das Holz der Stufen wurde abgeschliffen und neu versiegelt. Im OG im Schrankraum ist ein Teppichboden.

GERINGE LAUFENDE KOSTEN (2024):

134,93 € Anteilige Haus-Betriebskosten netto

13,49 € für 10 % MWSt auf die Haus-Betriebskosten

114,55 € Reparaturrücklage

262,95 € Monatliche Vorschreibung

Dazu kommen die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung/Warmwasser (Fernwärme), Kaltwasser und Strom.

Gartenbewässerung aus der Zisterne der Wohnhausanlage hält die laufenden Kosten planbar.

Wohnungseigentum ist begründet.

KAUFPREIS:

Der Kaufpreis für das Haus beträgt 569.000 € (keine Verrechnung MWSt), plus 15.000 € für

den Tiefgaragenabstellplatz.

Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % MWSt

ENERGIEAUSWEIS (SPEZIFISCH FÜR DIESES REIHENHAUS):

- HWB-Wert (Heizwärmebedarfswert) 72,8 kWh / m² / Jahr, das ist in der Mitte der Klasse C
- f GEE (Gesamtenergieeffizienz-Faktor) 1,23
- Energieausweis neu vom 2. Mai 2023

LAGE:

Das Haus befindet sich in Alt-Stammersdorf, dem ursprünglichen Teil, am Rande der Siedlung und der Bebauung. Stammersdorf liegt an der Nordgrenze von Wien, eingerahmt vom Bisamberg-Hang und Strebersdorf.

Der Ort ist bekannt für den Weinbau, die historische Kellergasse und traditionelle Heurigen und Buschenschanken, die fußläufig erreichbar sind. Weitläufige Stadtwanderwege durch Weingärten und Wälder laden zum Spazieren ein, Heurige zum Einkehren.

Überaus beliebt sind die "Stürmischen Tage" in der Stammersdorfer Kellergasse, wo frischer Sturm, Musik und Kulinarik geboten werden - dieses Jahr am 5. + 6. Oktober 2024.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:

- Bus 30A hat 2 Haltestellen in unmittelbarer Nähe (beide ca. 300 m entfernt)

- Straßenbahn 30 fährt von Stammersdorf zum Bahnhof Floridsdorf (U6, S-Bahn S1, S2, S3, S7)
- Straßenbahn 31 fährt von Stammersdorf zum Schottenring, in 15 Minuten beim Bahnhof Floridsdorf
- Nachtbus N31 nach Floridsdorf

ANREISE MIT DEM AUTO:

- Vom Zentrum: über die Nordbrücke, Brünner Straße bis nach Stammersdorf
- Vom Westen: über die A22, bis zur Abfahrt Strebersdorf, über die Prager Straße, Rußbergstraße Richtung Stammersdorf

VIELE GESCHÄFTE IN DER NÄHE:

- in Fussweite gibt es 2 Supermärkte (Billa 400 m zu Fuß und Enas Naturkostladen)
- 3 Bäckereien (Anker, Ströck, Bäckerei Lendl)
- Fleischereien und
- 2 Drogeriemärkte (dm und Bipa)

- 2 Trafiken
- Bankomat
- Apotheke
- Billa Plus (ehemals Merkur) auf der Brünner Straße
- Einkaufszentrum B7 in Stammersdorf: mit Billa, Bipa, Penny, Libro, Apotheke, Trafik, Putzerei, Felber etc.

KINDERBETREUUNG:

3 Kindergärten, 2 Volksschulen, 1 Neue Mittelschule.

Die De La Salle Schule in Strebersdorf (nur 5 Minuten mit dem Auto) bietet alles an: Kindergarten, Volksschule, AHS, Mittelschule.

Ein Fußballplatz zum freien Spielen ist rund 100 Meter entfernt.

Mehrere Kinderspielplätze und ein öffentliches Kinderbad befinden sind ebenfalls 100-200 Meter entfernt.

BESICHTIGUNG:

gerne können wir eine Besichtigung vereinbaren. Dazu bitte um eine Anfrage über ein Immobilienportal mit Angabe von Vorname, Nachname, e-mail Adresse und Handynummer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.