

## **"Unschlagbare Preis- Leistung und das inmitten von Stammersdorf"**



Großzügiger Wohn-Essbereich

**Objektnummer: 5660/6897**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	212,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	21,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

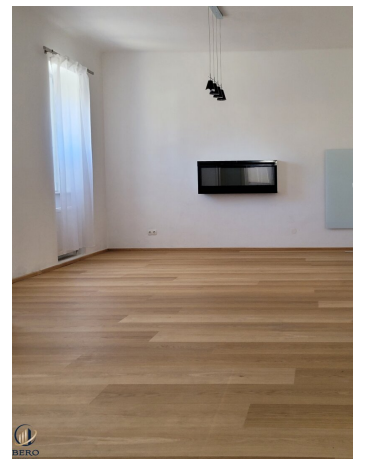
## Ihr Ansprechpartner

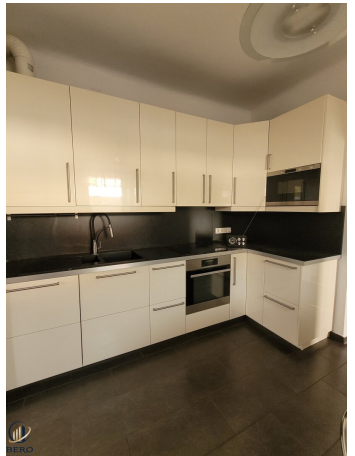


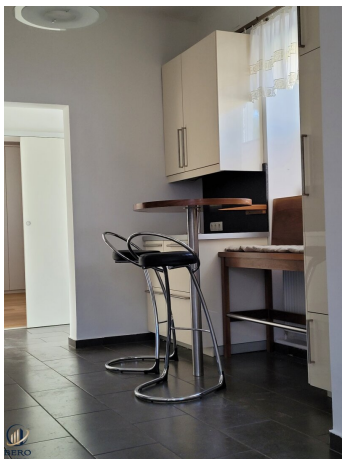
### Beatrix Fötsch

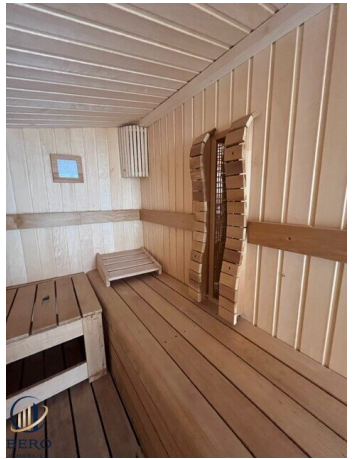
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

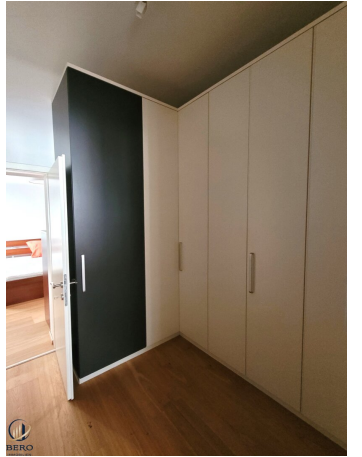




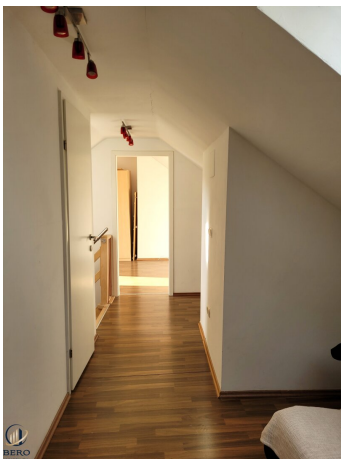


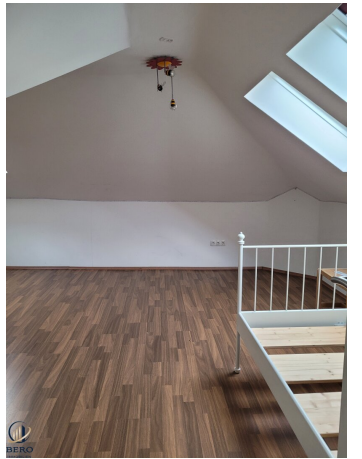




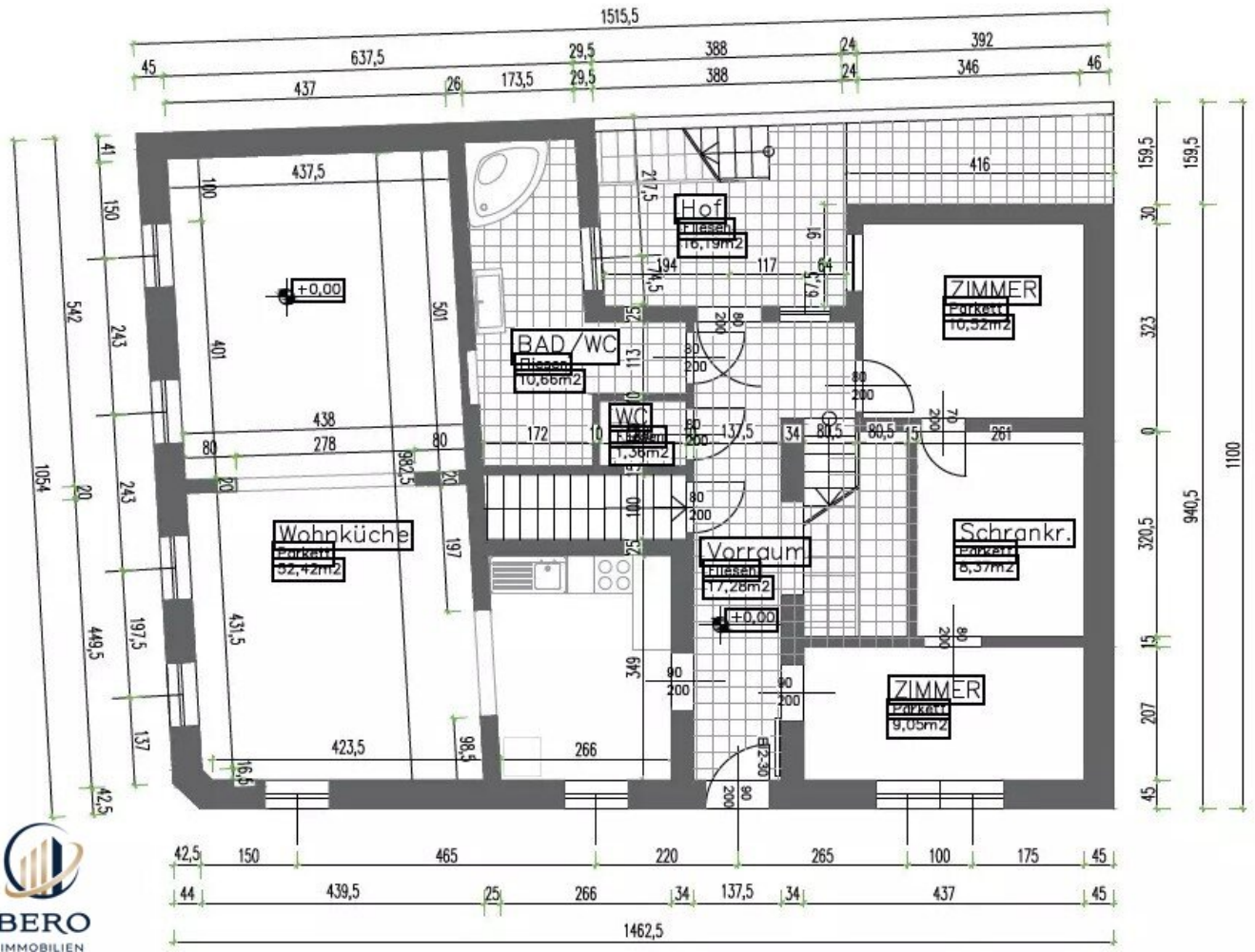


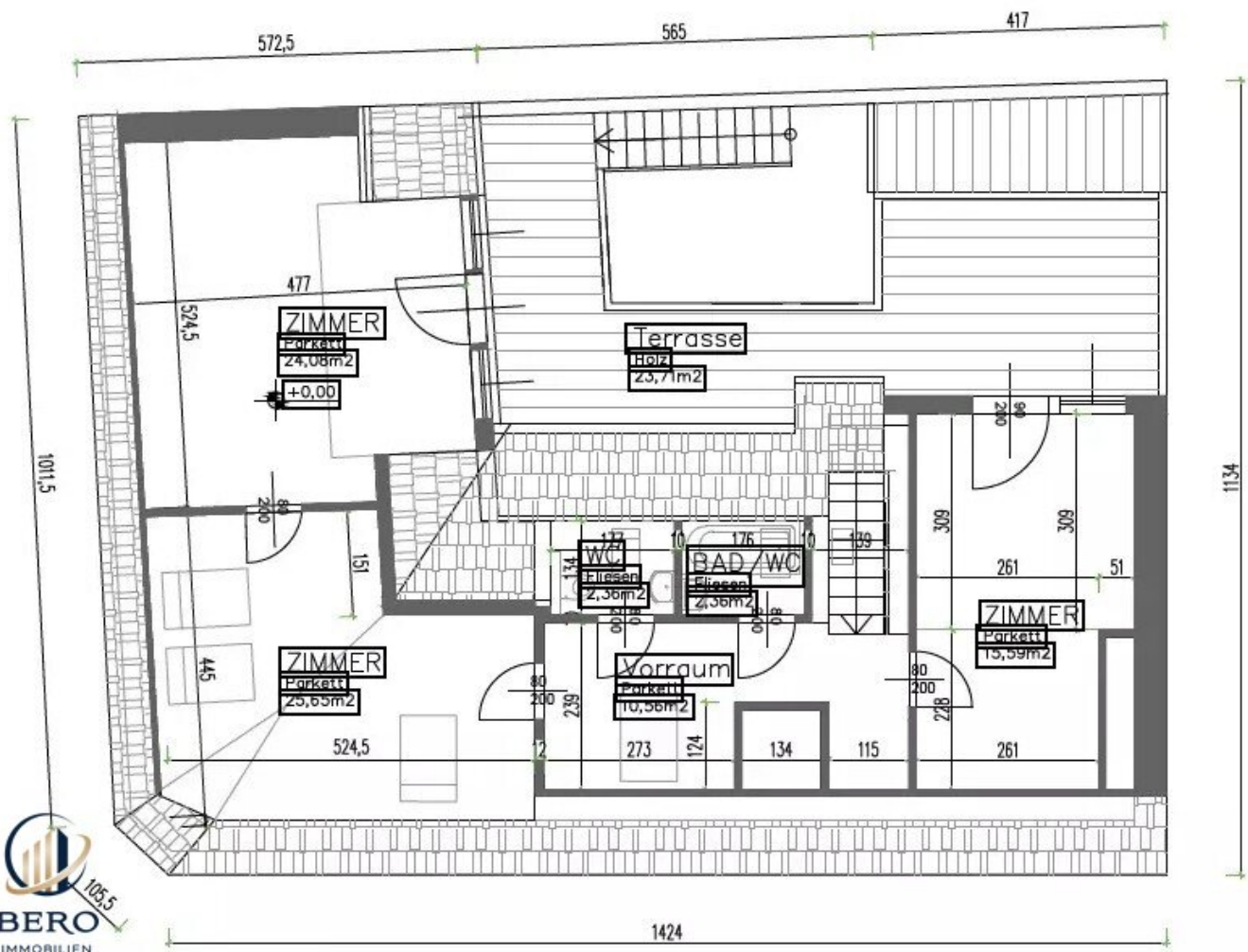


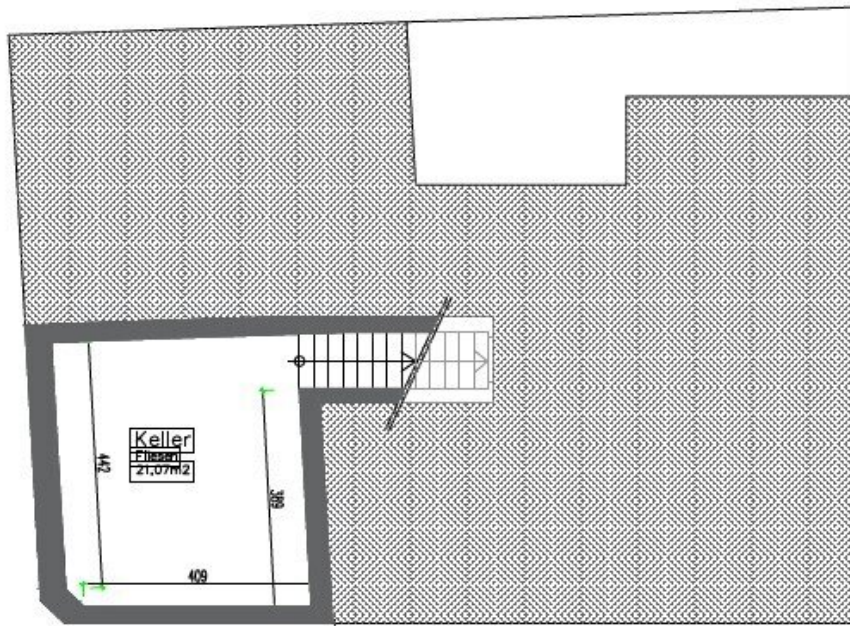












## KELLERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

**Dieses Einfamilienhaus mit dem Charakter einer Maisonette-Wohnung wartet auf neue Bewohner.**

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf unser Kennenlernen!

## Fakten im Überblick

### Raumaufteilung- Erdgeschoss

Das Herzstück des **Eckhauses** bildet der **großzügige Wohnsalon** mit **angrenzender Küche & Essbereich** im **Erdgeschoss**. Diese ist mit einer **hochwertigen Markenküche** samt Geräten ausgestattet. Vom Vorraum sind ebenfalls **zwei zentral begehbare Zimmer** mit einem mittig gelegenen und begehbarem Schrankraum erreichbar. Das geräumige Tageslicht Bad ist mit einer Wanne und attraktiven Badezimmermöbeln ausgestattet. Weiters verfügt die Ebene über einen separaten Abstellraum mit WaMa Anschluss.

Der uneinsichtige Innenhof des Hauses verspricht Ruhe & Entspannung. Angrenzend dazu befindet sich eine Sauna und der äußere Aufgang auf die wunderbar sonnige Dachterrasse.

### Raumaufteilung- Dachgeschoss:

In diesem befinden sich **drei** weitere **großzügig geschnittene Zimmer**, wovon zwei über einen direkten Ausgang auf die sonnige und **südwest-seitig ausgerichtete Terrasse** verfügen. Über den Vorraum gelangen Sie außerdem in das **2. Badezimmer** mit Tageslicht und Wanne. Ebenso in das separate WC.

### Ausstattung:

- Gasetagenheizung,
- In den Wohnräumen befinden sich Parkettböden
- Die Nassräume wurden verflies
- inkl. einer Markenküche mit sämtlichen Geräten ausgestattet

- Bioethanol- Kamin im Wohnbereich
- Zusätzliche Infrarotpaneele
- 2-fach isolierte Fenster
- Sonnenschutz bei den Fensterflächen
- Dachterrasse mit Lerchenholz versehen
- Sauna/Infrarotkabine im Außenbereich
- Klimaanlage im Obergeschoss
- SAT-Anschluss
- und vieles mehr

### **Keller:**

Genügend Stauraum ist im ca. 21 m<sup>2</sup> großen Keller ebenso gegeben.

### **Finanzierung**

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt? Nur ein gut informierter Kunde trifft gute Entscheidungen. Dieser Weisheit folgend, und um Ihnen Zeit und Geld zu sparen, bieten wir Ihnen eine umfassende Finanzierungsberatung – natürlich völlig unverbindlich und kostenfrei. Bei Interesse nehmen Sie gerne und jederzeit Kontakt mit uns auf.

**Vermerk:** Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die auf den Bildern



ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Damit wir für Sie einen Besichtigungstermin organisieren können bzw. aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber bitten wir Sie eine schriftliche Anfrage inkl. Ihrer vollständigen Kontaktdaten-, wie ihrer Adresse, Telefon- u. E-Mailadresse an die oben genannten Kontaktdaten zu übermitteln (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Es werden ausschließlich vollständige Anfragen mit den genannten Angaben ihrer Kontaktdaten bearbeitet. Die Kontaktaufnahme bezüglich weiterführender Fragen oder dem Wunsch nach einem Besichtigungstermin kann nur über diese erfolgen. Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

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 <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap