

## **Großzügige sehr ruhige Wohnung im Grünen.**



**Objektnummer: 8188/46**

**Eine Immobilie von Schaunig Real Estate**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,08 €
<b>USt.:</b>	22,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

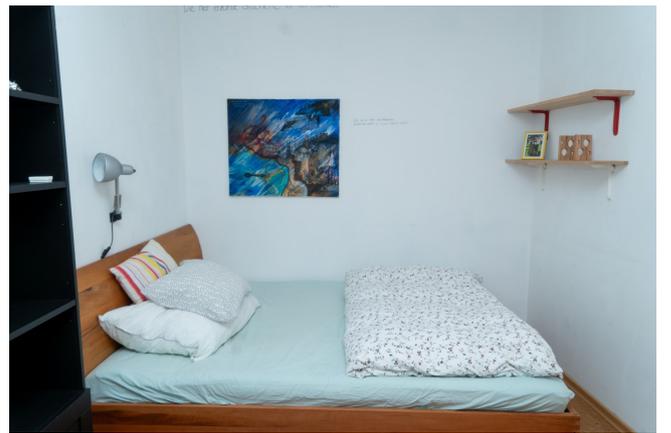
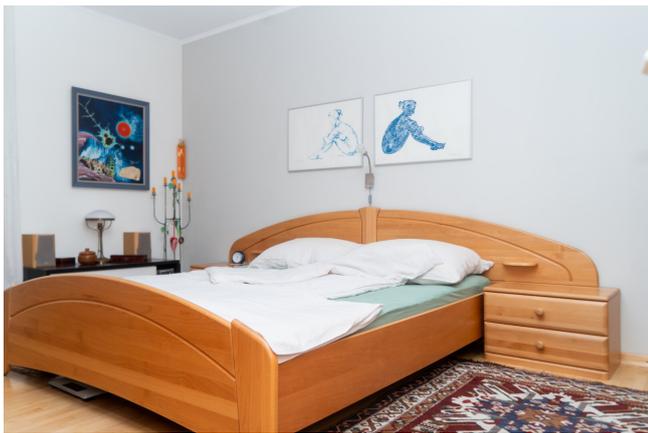
## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Schaunig**

Schaunig Real Estate  
Taborstraße 119 / 40













0 5m

# Objektbeschreibung

Lust auf Stammersdorf?

**Exposé: Großzügige und sehr ruhige Wohnung im Grünen – Ihr neues Zuhause**

## Überblick

**Nutzungsart:** Wohnen

**Vermarktungsart:** Kauf

**Kaufpreis:** 449.000,00 €

**Wohnfläche:** 125 m<sup>2</sup>

**Zimmeranzahl:** 5

**Badezimmer:** 2

**Objektart:** Wohnung

**Unterojektart:** Etagenwohnung

## Beschreibung

Diese großzügige, modere und helle Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage, am Stadtrand Wiens, im schönen Stammersdorf: umgeben von Natur, in absoluter Ruhe und dennoch in guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. Mit einer Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz für Familien, Paare oder Menschen, die ein gutes Raumkonzept mit hohen Ansprüchen an Lebensqualität und Komfort suchen.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer **sehr ruhigen Wohngegend** mitten im Grünen, was sie zu einem perfekten Rückzugsort macht. Hier können Sie nach einem langen Tag die Seele baumeln lassen und die Ruhe genießen. Die Lage bietet zudem die perfekte Balance zwischen städtischer Anbindung und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, während Spaziergänge in der Natur direkt vor der Haustür beginnen können.

- **Lärmpegel:** Absolute Ruhelage – keine Verkehrsgerausche, ideal für Ruhe- und

Naturliebhaber.

- **Lagebewertung:** Gut – Die perfekte Kombination aus Stadtnähe und ruhigem, grünen Wohnen.
- **Erschließung:** Voll erschlossen – sämtliche Versorgungsanschlüsse wie Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

## Bau- und Objektbeschreibung

Diese Wohnung wurde im Jahr **1993** erbaut und im **Jahr 2006 und 2015** umfassend saniert. Die Hausfassade wurde **2023** saniert. Alle Modernisierungsmaßnahmen wurden sorgfältig ausgeführt, um die Immobilie auf den neuesten Stand zu bringen. Das Haus präsentiert sich in einem **ordentlichen Zustand**, der den sofortigen Einzug ermöglicht. Der Zustand der Wohnung kann als **gepflegt** bezeichnet werden, was bedeutet, dass sie ohne größere Renovierungen sofort bezugsfertig ist, aber auf Wunsch Raum für individuelle Modernisierungen bietet.

- **Baujahr:** 1993
- **Letzte Sanierung:** 2015
- **Hauszustand:** Gepflegt

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch ihre **großzügige Raumaufteilung** mit insgesamt **5 Zimmern**, die Ihnen und Ihrer Familie oder Ihren Gästen viel Raum zur Entfaltung bieten. Die Wohnfläche von **125 m<sup>2</sup>** ist optimal genutzt, sodass die Räume sowohl großzügig als auch gemütlich wirken.

**Wohnzimmer:** Das große, Wohnzimmer bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden. Die Fensterfront sorgt für einen wunderschönen Blick ins Grüne und lässt natürliches Licht in den Raum.

**Schlafzimmer:** Das Hauptschlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz

für ein großes Bett, Schränke und zusätzliche Möbelstücke. Die ruhige Lage garantiert einen erholsamen Schlaf. Durch den zusätzlichen Stauraum zwischen Bad und Schlafzimmer bleiben die Kinderzimmer luftig und großzügig, da Schränke in den einzelnen Schlafräumen nicht nötig sind.

**Kinderzimmer:** Zwei weitere Zimmer bieten genügend Platz für Kinder, Gäste oder können als Büro- bzw. Arbeitszimmer genutzt werden. Auch hier sorgt der Blick ins Grüne für eine entspannte Atmosphäre.

**Küche:** Die moderne Küche wurde vollständig ausgestattet und bietet alle notwendigen Geräte und ausreichend Stauraum. Die Küche ist direkt an den Essbereich angeschlossen und fördert ein offenes Wohnkonzept.

**Badezimmer:** Beide Badezimmer sind zeitgemäß ausgestattet und bieten eine Dusche oder eine Badewanne....– perfekt für die tägliche Pflege oder ein entspannendes Bad nach einem langen Tag.

**Terrasse/Atrium:** Die Wohnung verfügt zudem über ein Atrium/Innenhof, der zum Verweilen und Entspannen einlädt UND einen Garten mit Terrasse, der Blick ins Grüne sorgt dafür, dass Sie die Natur in vollen Zügen genießen können, ohne das Haus verlassen zu müssen.

## **Zusätzliche Merkmale**

- **Möblierung:** Die Wohnung wird auf Wunsch **teilmöbliert** verkauft.
- **Neubau, modernisiert und schlüsselfertig:** Nach den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2023 befindet sich die Wohnanlage in einem zeitgemäßen und sehr gepflegten Zustand.
- **Garagenstellplatz:** ist extrem preiswert zumietbar. (circa 44,00€ p.M.)

## **Fazit**

Diese moderne und großzügige Wohnung bietet alles, was Sie für ein ruhiges und komfortables Leben im Grünen benötigen. Die **absolute Ruhelage**, die **großzügige Raumaufteilung** und die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem echten Juwel für Naturliebhaber, die gleichzeitig die Nähe zu einer guten Infrastruktur schätzen.

Mit einem Kaufpreis von **449.000,00 €** erhalten Sie eine schlüsselfertige Wohnung, die sofort bezogen werden kann. Ein ideales Angebot für Käufer, die nach einer modernen, großen

Wohnung für die ganze Familie am Stadtrand suchen!

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der nach EAVG vorgeschriebene Energieausweis befindet sich in Bearbeitung und wird beigelegt sobald vorhanden.

**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://elisabeth-schaunig.service.immo/registrieren/de) - <https://elisabeth-schaunig.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <3.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap