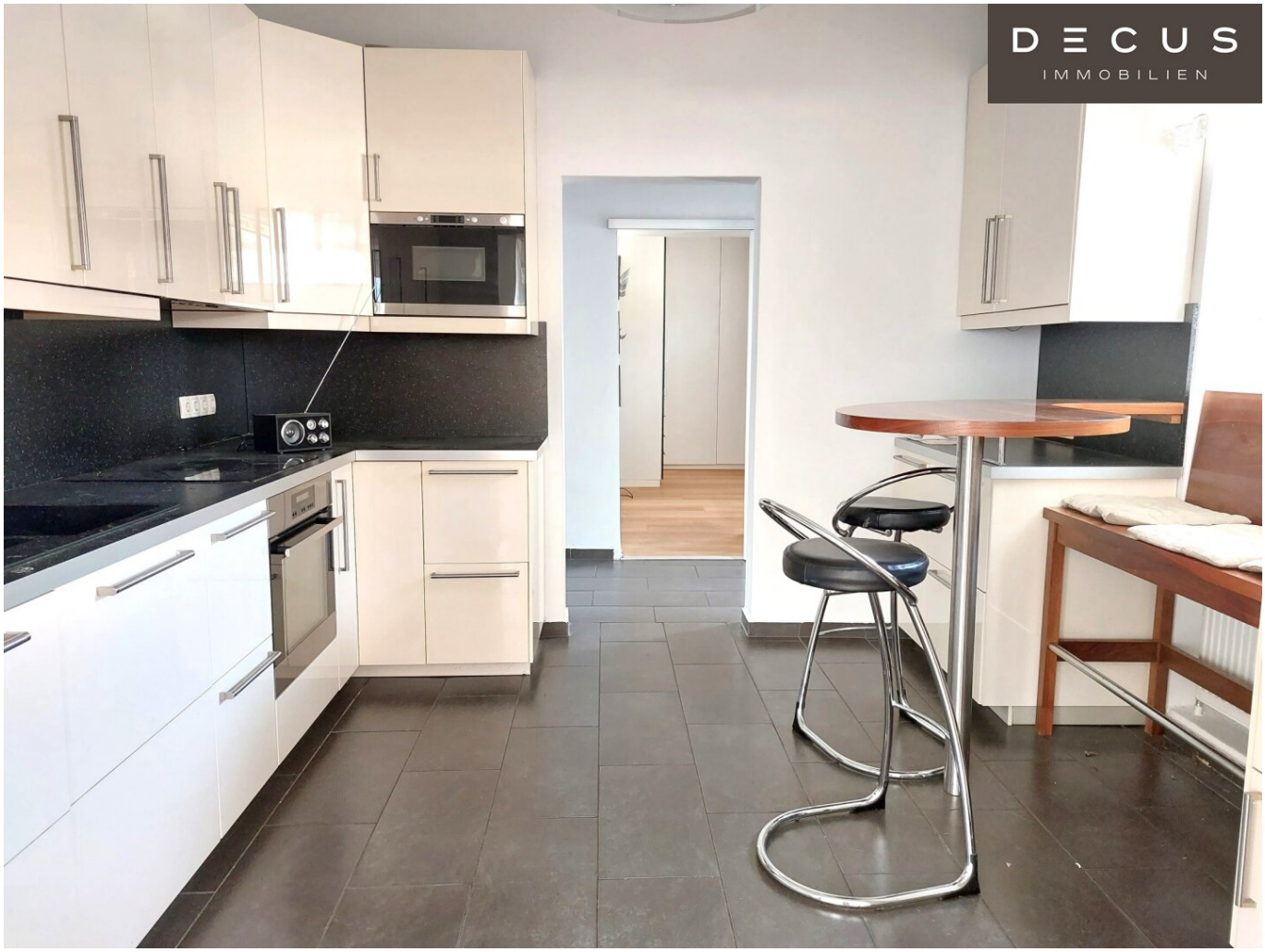
RARITÄT | IDEAL FÜR GROSSFAMILIE | 212m²| 5 ZIMMER| EINBAUKÜCHE | 2 BÄDER | SAUNA | BILLIGER GEHTS WIRKLICH NICHT MEHR



Objektnummer: 1148372

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Flandorfer-Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	212,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	21,07 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	598.750,00 €

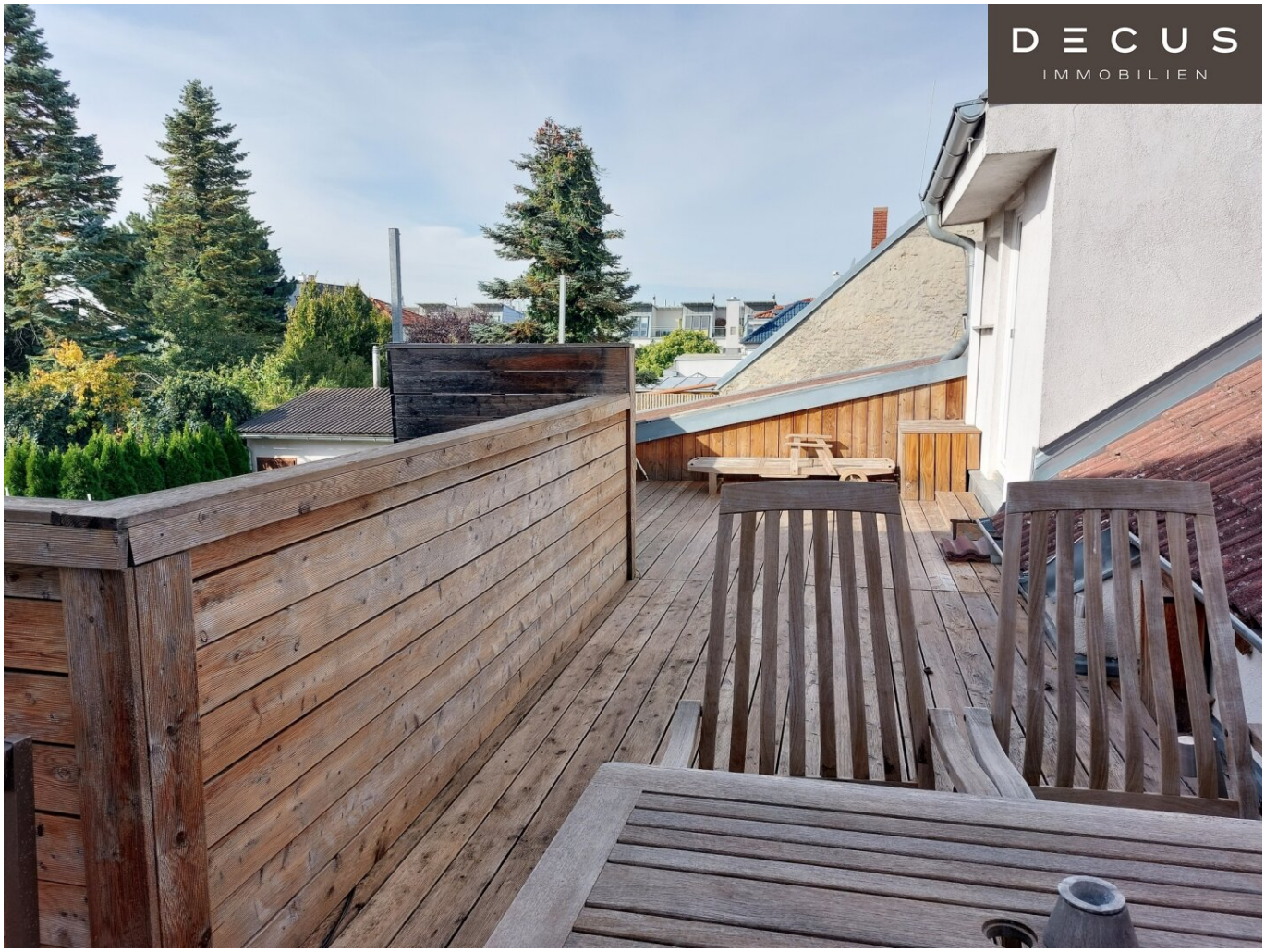
Provisionsangabe:

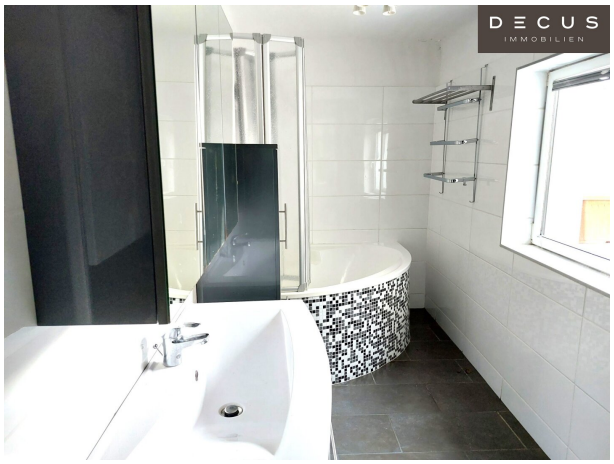
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

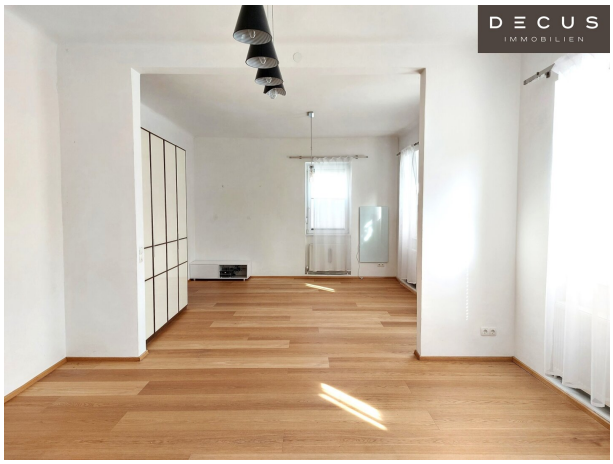
Ihr Ansprechpartner

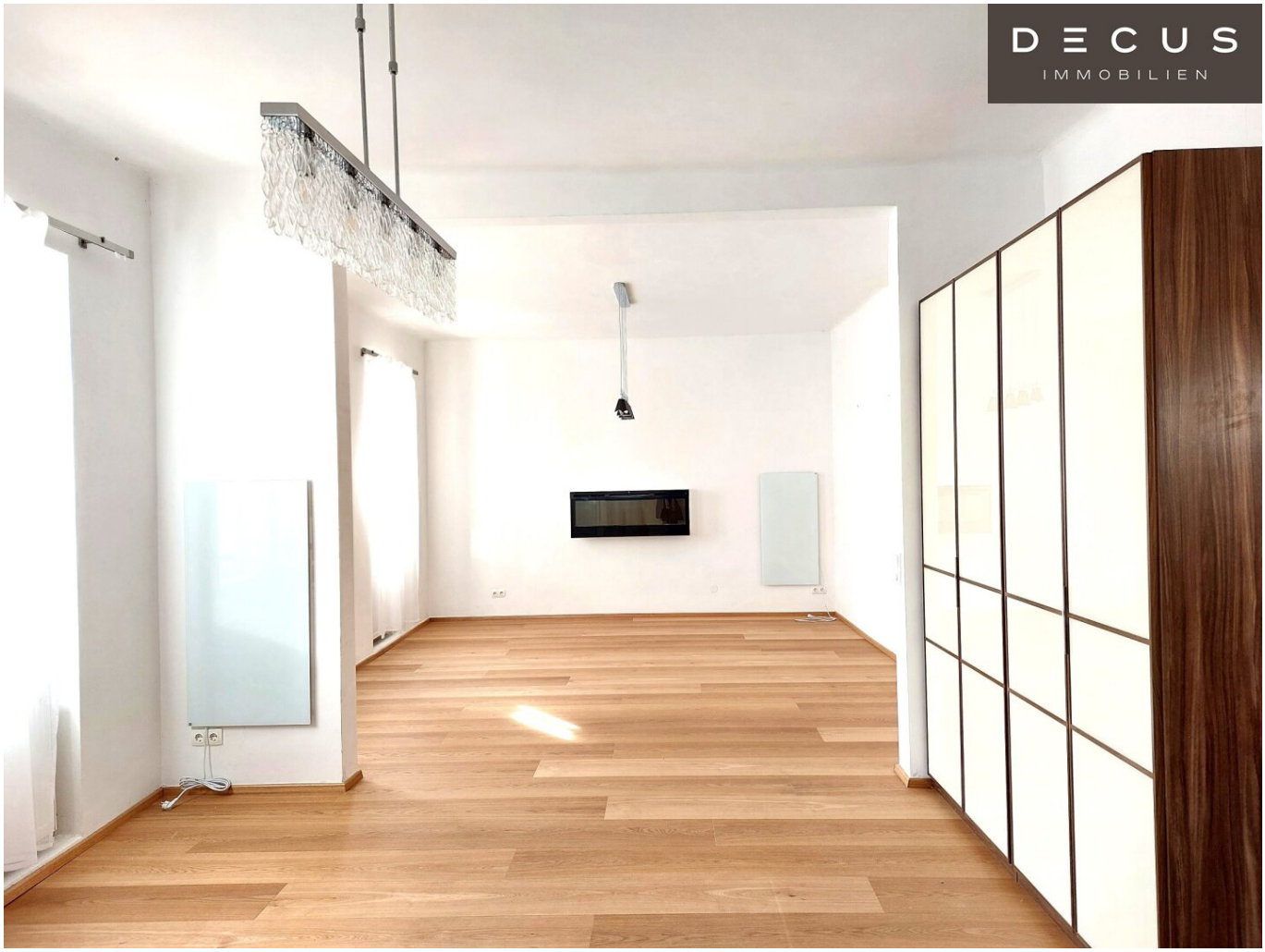
Susanne Lauterbach

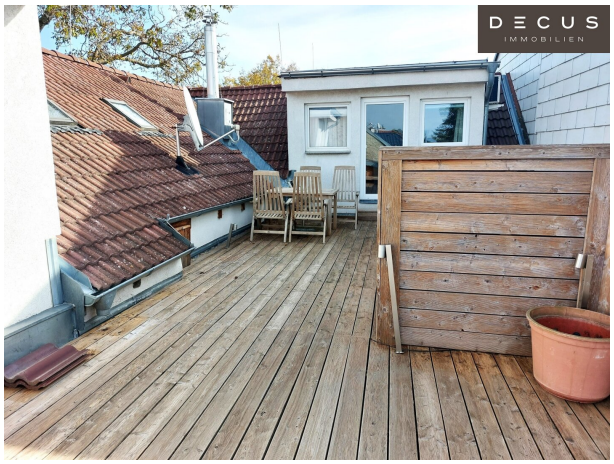
DECUS Immobilien GmbH

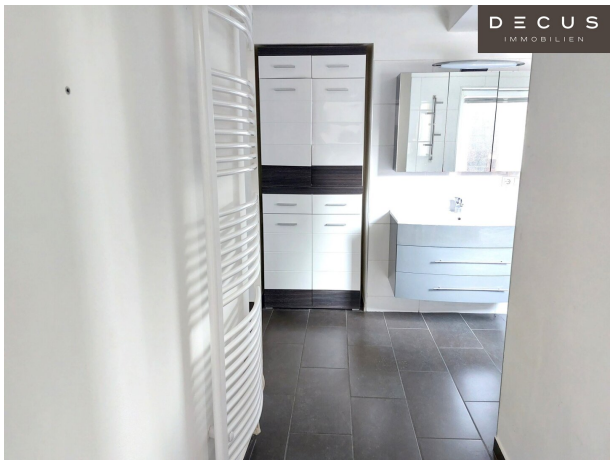

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

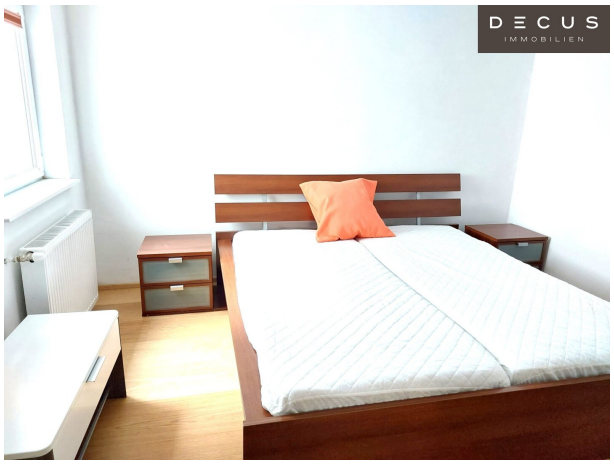

DECUS
IMMOBILIEN

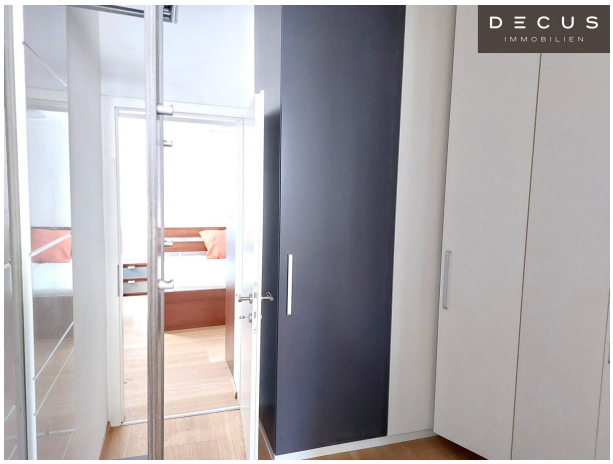

DECUS
IMMOBILIEN

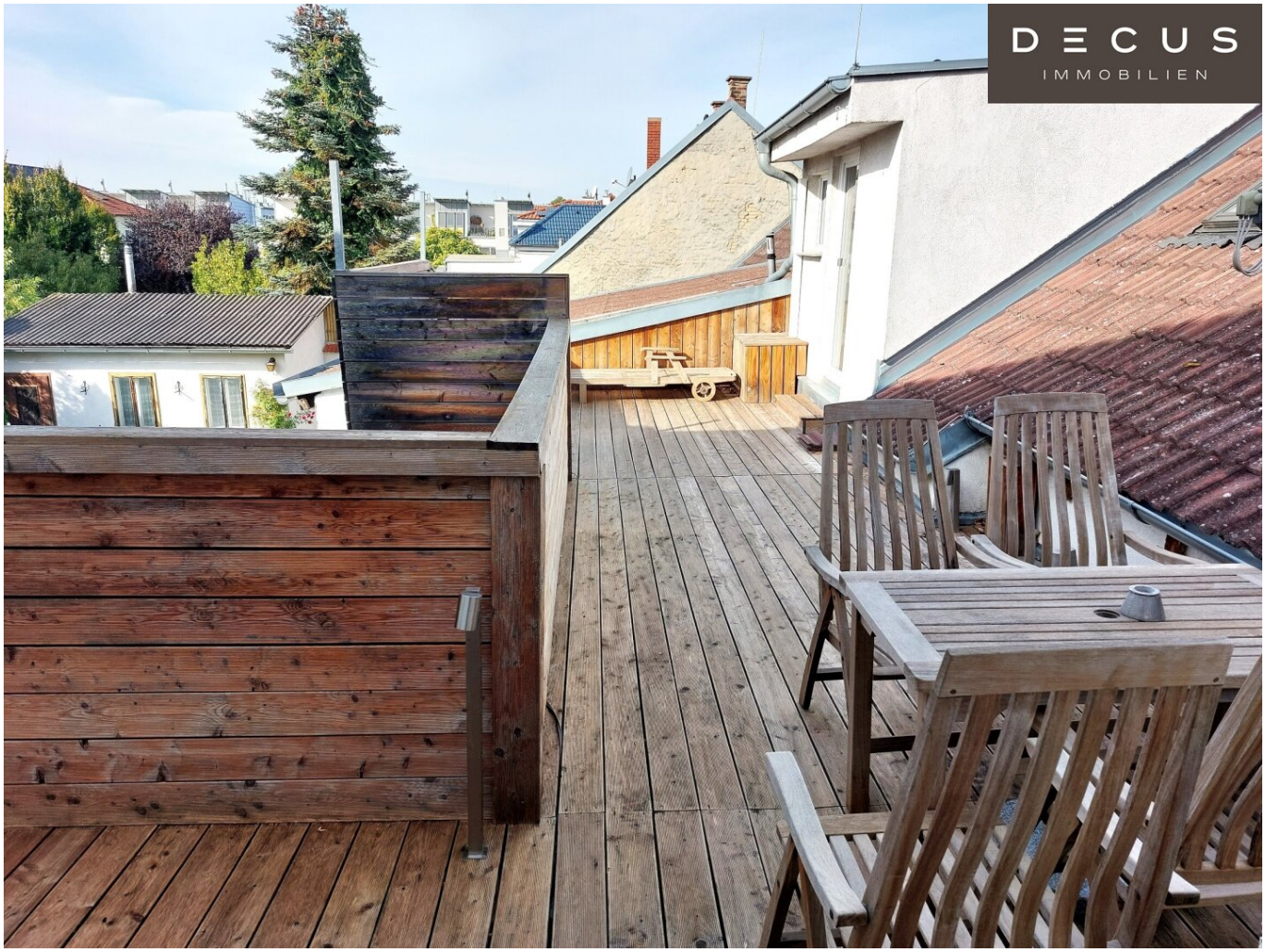

DECUS
IMMOBILIEN

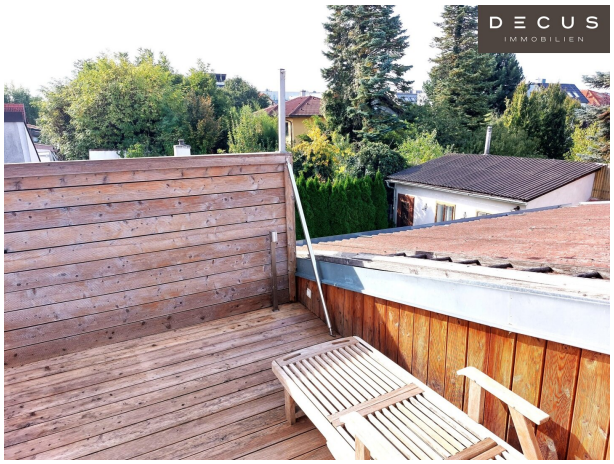

DECUS
IMMOBILIEN

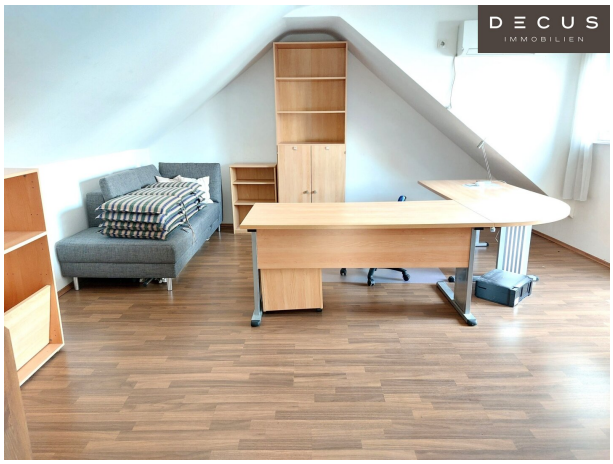
DECUS
IMMOBILIEN

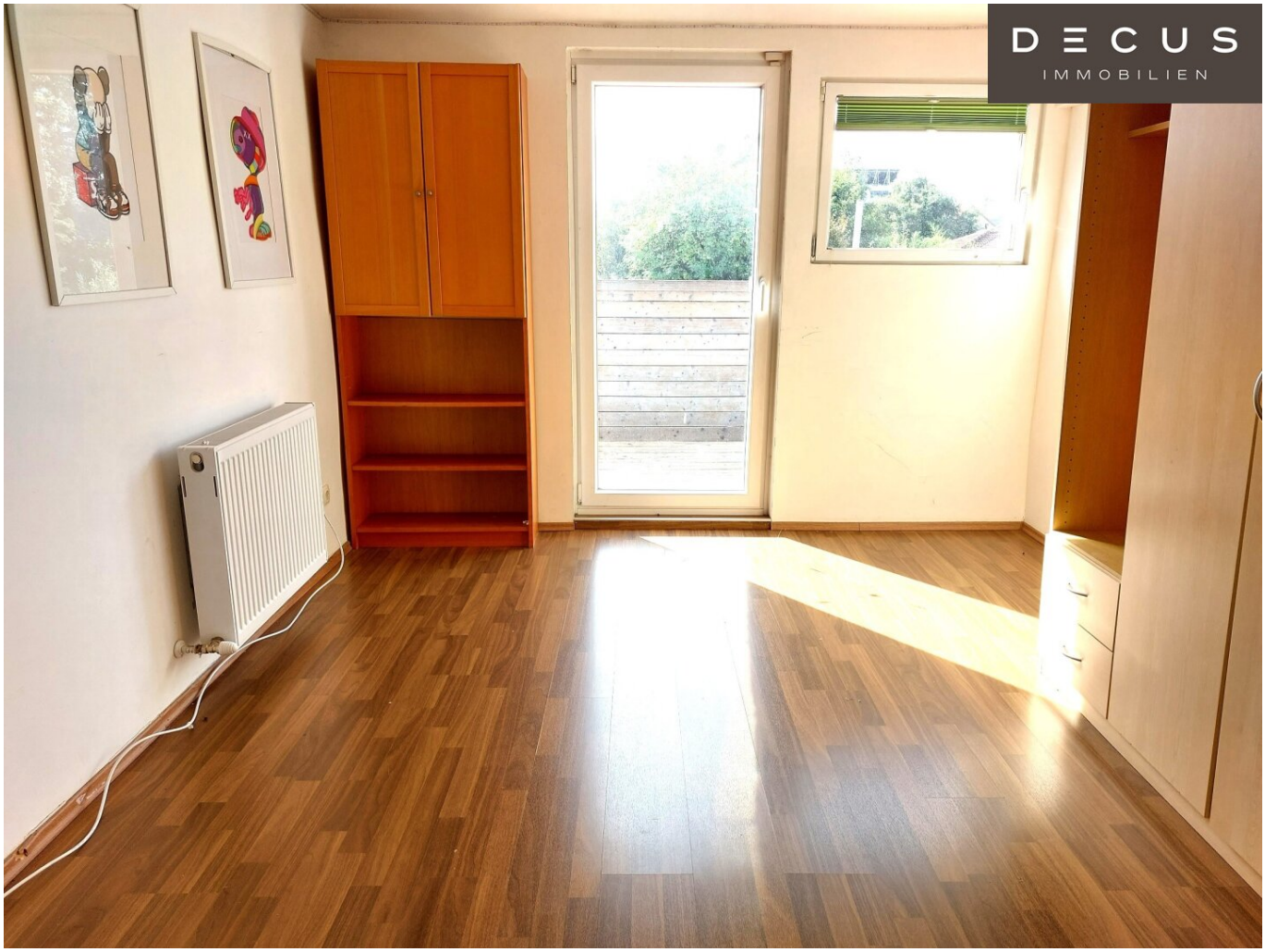

DECUS
IMMOBILIEN

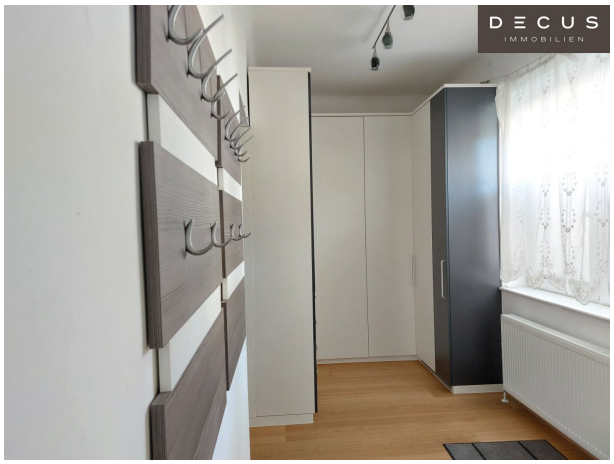

DECUS
IMMOBILIEN

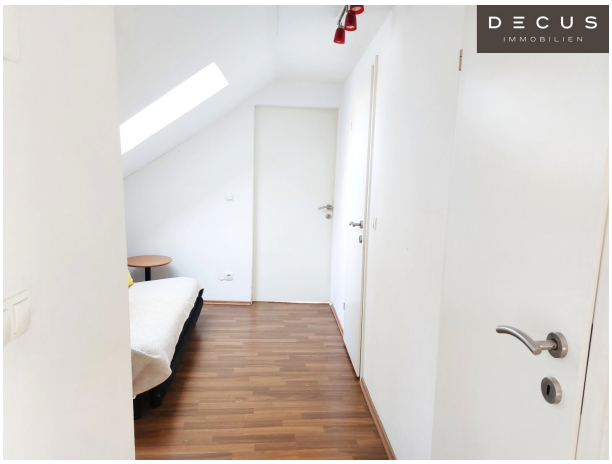

DECUS
IMMOBILIEN

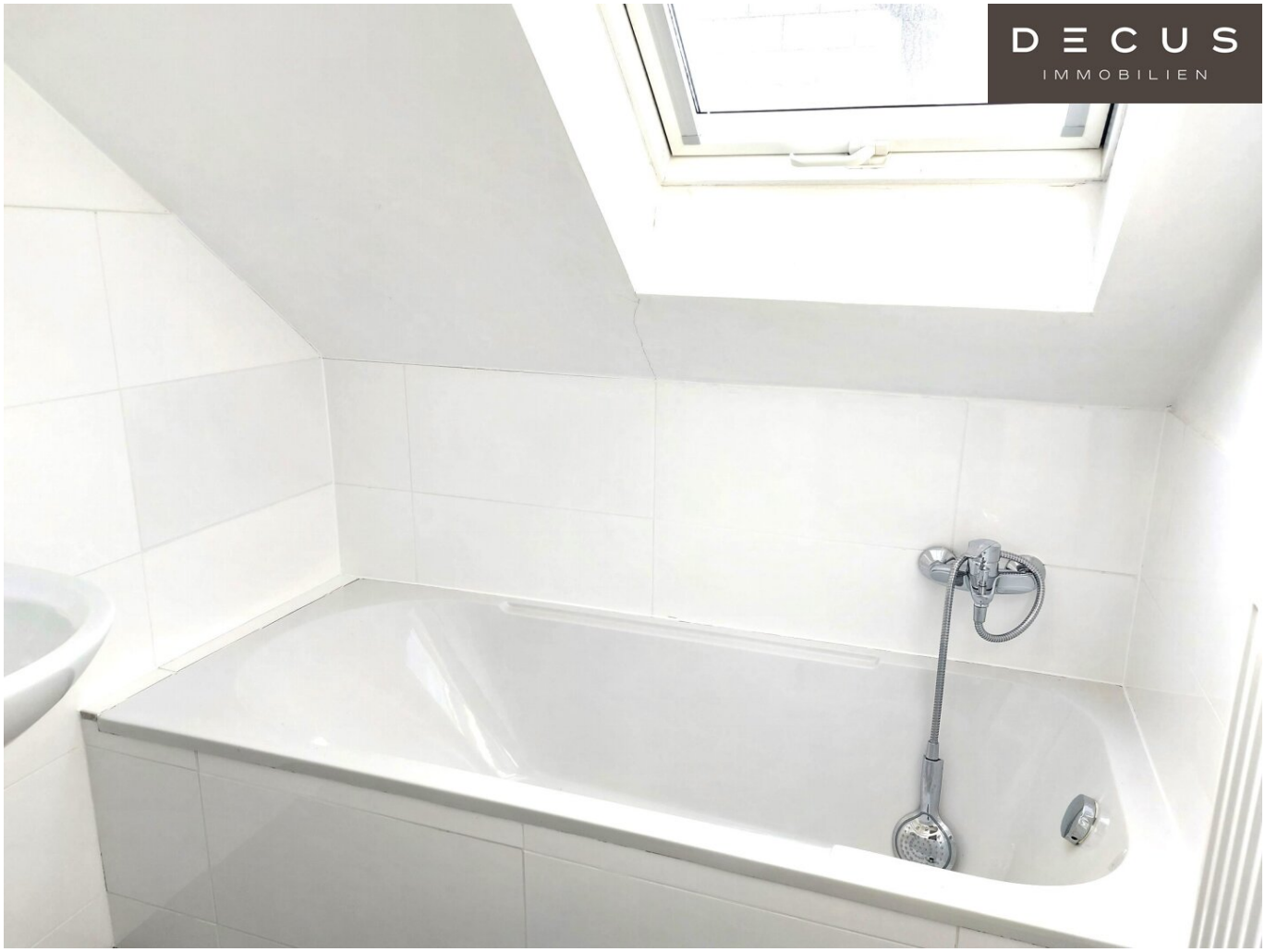

DECUS
IMMOBILIEN

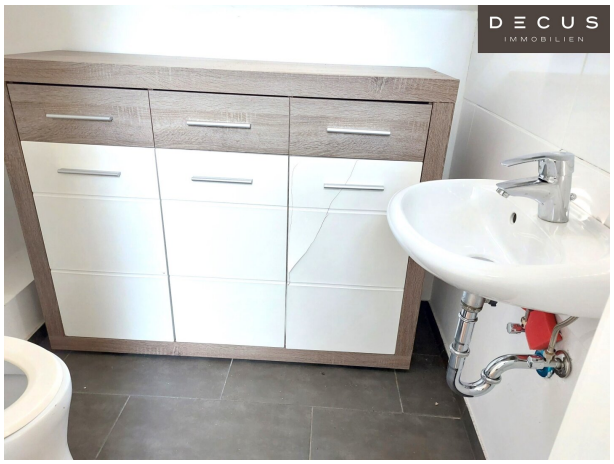

DECUS
IMMOBILIEN

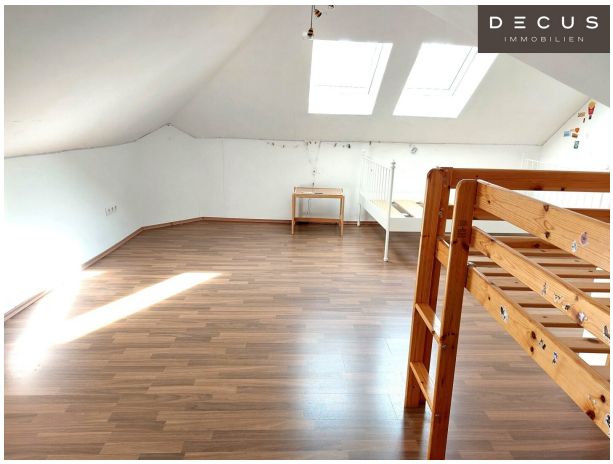

DECUS
IMMOBILIEN

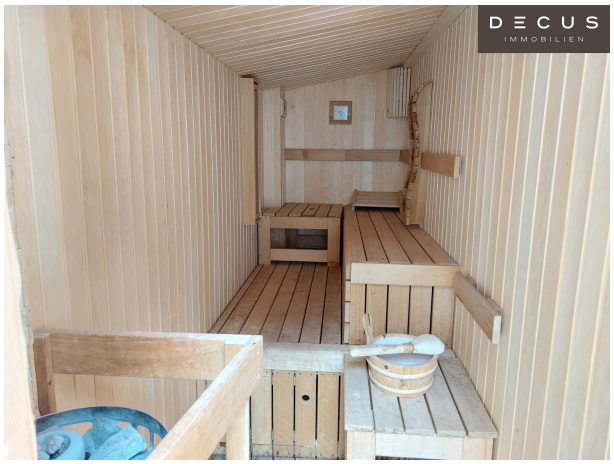

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

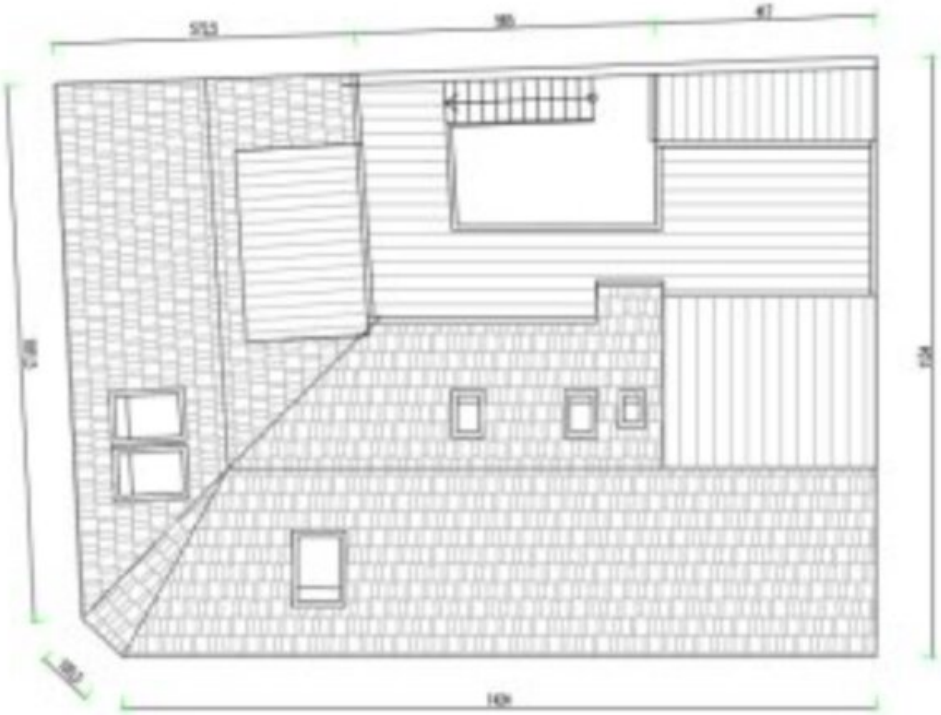

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

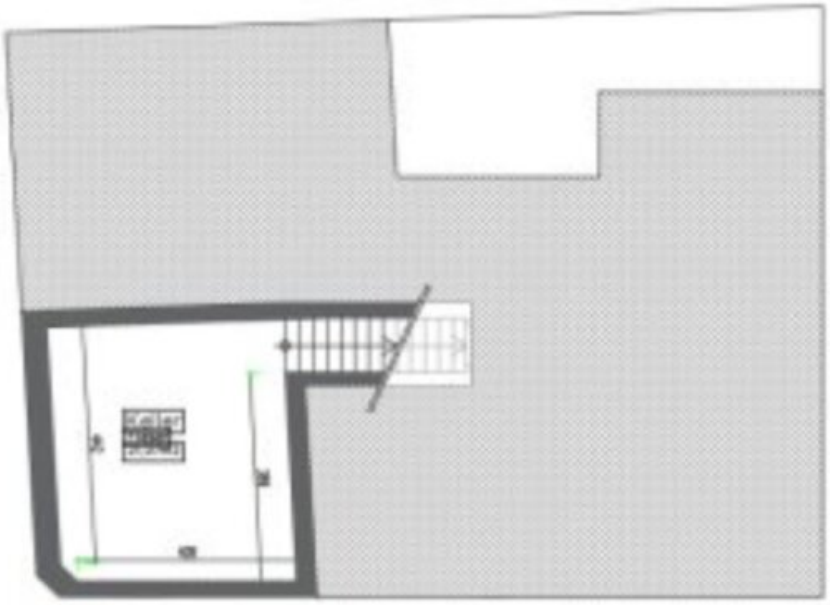
DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

DECUS
IMMOBILIEN

ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Ein besonderes Wohnerlebnis wartet auf Sie. Ideal für eine Großfamilie oder Arbeiten und Wohnen unter einen Dach

190m² Wohnfläche + 22 m² Südterrasse

PREISGÜNSTIG !!! Kaufpreis per m² nur € 3.000,-- Der nette kleine Weinort **Stammersdorf** gehört zu den traditionellen Wiener Heurigen-Orten, der sich aufgrund der lieblichen Umgebung und der Nähe zur Natur auch als Wohngegend, höchster Beliebtheit erfreut.

Die tolle Küche inkl. aller Geräte und alle modernen Einbauschränke werden Ihnen geschenkt

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoß befindet sich die **elegante Wohnküche welche mit allen Markengeräten ausgestattet ist.** Weiters gelangt man in einen großen Wohnsalon. Vom Vorraum sind noch 2 zentral begehbare Zimmer mit einem großzügigen Schrankraum erreichbar.

Das geräumige Bad mit Fenster ist mit Badewanne und geschmackvollen Badmöbeln komplett ausgestattet.

Vom netten Innenhof gelangt man zur **Sauna**

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich 3 großzügige Zimmer, **2 Zimmer haben einen Ausgang auf die Terrasse,** Vorraum, 2. Badezimmer mit Fenster, separates WC**.**

Die obere Terrasse welche nach **Südwesten** ausgerichtet ist können Sie bis zum Sonnenuntergang genießen. Ein erholsamer Platz zum Entspannen.

Keller:

Stauraum im Keller (21 m2)

Beheizt wird die Wohnung mit einer Gasetagenheizung, In den Wohnräumen befinden sich Parkettböden. Die Nassräume sind schön verfliest

AUSSTATTUNG ALLES VOM FEINSTEN

LAGE

Stammersdorf liegt am Fuße des Bisambergs und ist ein lieblicher Ort für alle welche sehr mit der Natur verbunden sind und doch die Annehmlichkeiten einer Großstadt nicht missen wollen.

Es befinden sich schöne Rad- und Wanderrouten in unmittelbarer Umgebung

Dampfross und Drahtesel" Entlang der fast 40 km langen Strecke erzählen Eisenbahnrelikte und Kunstobjekte von der Geschichte der Eisenbahn.

Der Radweg "Rund um den Bisamberg" führt vorbei an malerischen Dörfern und bietet als Rundkurs eine abwechslungsreiche Strecke

Viele Hohlwege führen auf den Bisamberg. Eine davon ist die Stammersorfer Kellergasse mit ihren zahlreichen Heurigen

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Buslinien:

• 31, 30A: 228 oder 125

Individualverkehr:

• A22 Anschlussstelle Strebersdorf: 2,9 km

• S1 Anschlussstelle Hagenbrunn: 8 km

• Apotheke, Supermarkt, Ärzte, Kindergarten, Volkschule, befinden sich in unmittelbarer Nähe

• Zentrum Innenstadt: 15 km

INFORMATIONEN und BESICHTIGUNGEN

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen **Frau Susanne Lauterbach unter** +43 664 914 03 20 **und per E-Mail unter lauterbach@decus.at** persönlich zur Verfügung

Wichtige Information

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach** Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor **unverbindlich und kostenlos**!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unserseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Immobilien" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Susanne Lauterbach** unter der Mobilnummer **+43 664 91 40 320** und per E-Mail unter **lauterbach@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und

Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap