



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 40459

erstellt am : 08.02.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 599000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Gertraud Fuchs

Tel: +43 664 230 6901

gertraud.fuchs@kaltenegger-real.at

Wohnfläche: 114.24m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 170m<sup>2</sup>

## Tolles Reihenhaus mit Keller und Garage - Eigengrund - mit Weitsicht - Ruhelage



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

Die gesamte Nutzfläche beträgt 170 m<sup>2</sup>:

Wohnfläche, Untergeschoß, 2 Terrassen - plus ein 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 m<sup>2</sup>

plus Untergeschoß voll unterkellert 43,51 m<sup>2</sup>

Garten auf Eigengrund 41,22 m<sup>2</sup> (davon 7,2 m<sup>2</sup> Gartenterrasse)

Terrasse im Dachgeschoß 5 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>:

Wohnzimmer 23,22 m<sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse und Garten  
Küche 10,14 m<sup>2</sup> mit Schiebetüre abtrennbar  
Eingangsbereich 5,44 m<sup>2</sup>  
WC 1,36 m<sup>2</sup> mit Handwaschbecken  
Eigengarten 55,78 m<sup>2</sup>  
davon die Terrasse 7,2 m<sup>2</sup> gepflastert mit Lederleitner Sandstein

Obergeschoss mit 40,45 m<sup>2</sup>

Bad 5,62 m<sup>2</sup> mit Fenster, Dusche, Wanne, WC  
3 Zimmer mit 12,85 m<sup>2</sup> bzw. 11,14 m<sup>2</sup> bzw. 8,32 m<sup>2</sup>  
Vorraum 2,52 m<sup>2</sup>

Dachgeschoß - Loft mit 33,63 m<sup>2</sup> (Raumhöhe bis 3 m):

Loftartiger Wohnraum 26 m<sup>2</sup> (kann in 2 Räume umgebaut werden)  
Mit Zugang zur Dachterrasse 5,06 m<sup>2</sup>  
Arbeitszimmer 5 m<sup>2</sup> (ehemalige Küche, mit Küchenanschlüsse)  
Vorraum 1,21 m<sup>2</sup>

Untergeschoß vollunterkellert mit 43,51 m<sup>2</sup> und Oberlichtfenstern (Raumhöhe 2,45 m):

Technikraum 5,93 m<sup>2</sup> mit Miele Waschmaschine und Trockner  
Großer Abstellraum 23,19 m<sup>2</sup>  
Kleinerer Abstellraum 8,27 m<sup>2</sup> 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 Breometall 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/m<sup>2</sup>/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:

Größtenteils 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 599.000 ? (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 / m<sup>2</sup> / 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.

## Eckdaten

Wohnfläche: 114.24m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 170m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerng: Fern,

hwbwert: 72.8m<sup>2</sup>

hwbklassse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 599000€

Nebenkosten: 134.93€

## Kontaktinformationen

Vorname: Gertraud

Nachname: Fuchs

Tel.: +43 664 230 6901

E-Mail: gertraud.fuchs@kalteneqger-real.at