



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 5145

erstellt am : 05.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 669000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Pia Zobok

Tel: +43 660 2527118

[pia.zobok@kaltenegger-real.at](mailto:pia.zobok@kaltenegger-real.at)

Grundfläche: 691m<sup>2</sup>

## Sanierungsbedürftiges Haus mit 2 Wohneinheiten beim Bisamberg



Dieses Grundstück ist ein ausgesprochen bezauberndes Stück Land in herrlicher direkter Lage beim Bisamberg. Erwecken Sie das Haus aus dem Winterschlaf und nutzen Sie das große Potenzial dieser Liegenschaft. Dieses Haus ist für all jene, die in herrlich grüner und ruhiger Umgebung wohnen wollen und dabei nicht auf die Vorteile einer Großstadt verzichten möchten.

In einer verkehrsberuhigten Gasse befindet sich das Grundstück, welches mit einem Haus mit 2 Wohneinheiten bestückt ist.

Im sonnenerfüllten Garten können Sie in angenehmen Ambiente entspannte Stunden im Freien

genießen, einfach zurücklehnen und die Natur genießen.

Eckdaten: -ein Ausschnitt vom aktuellen Flächenwidmungs-, und Bebauungsplan liegt vor

das Grundstück besteht aus 2 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 691 m<sup>2</sup> laut Grundbuch

Bauklasse: W I 6,5 m

Bauweise: offen/gekuppelt

Eckdaten Haus:

Keller (bestehend aus einem Heizraum)

EG: eine Wohneinheit mit 3 Zimmern, Küche, Badezimmer, WC

OG: zweite Wohneinheit mit 3 Zimmern, Küche, Badezimmer, WC

großzügiger Schuppen bestehend aus 4 Räumen

zusätzliches WC vom Garten begehbar

Carport

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Lage und öffentliche Verkehrsmittel:

Nahversorgungsgeschäfte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

Benutzt man den Dr. Richard Bus, welcher sich in unmittelbarer Nähe zum Haus befindet, erreicht man die U1-Station Leopoldau sowie nach ca. 2 Fahrminuten die Straßenbahnlinien 30 und 31 mit denen die U6-Station Floridsdorf und die S-Bahn-Station Brünnerstraße schnell zu erreichen ist.

Zur Stammersdorfer Kellergasse sind es ca. 1 Gehminute.

Wanderer, Läufer und Radfahrer können sich am Bisamberg austoben.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich auch der Marchfeldkanal, der ebenso zu Hobbys jeglicher Art einlädt.

Der Ort Stammersdorf ist bekannt für seine guten Heurigen, eine große Auswahl ist auf der Stammersdorfer Straße und auch auf der Kellergasse, sowie am Bisamberg vorhanden.

Nur ca. 7 Autominuten entfernt befindet sich die nächste Autobahnauffahrt.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer\*in mitgeteilten Informationen.

Ich freue mich sehr auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Grundfläche: 691m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 6

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 669000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: Zobok

Tel.: +43 660 2527118

E-Mail: [pia.zobok@kaltenegger-real.at](mailto:pia.zobok@kaltenegger-real.at)