Wohnen beim Wasser - Sonnige 2-Zimmerwohnung in Stammersdorf!

Außenrendering 2

Objektnummer: 141/82966

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025-2027
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,98 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	265.098,00 €

Provisionsangabe:

3%

Ihr Ansprechpartner

Timo Kohlweiss

Rustler Immobilientreuhand

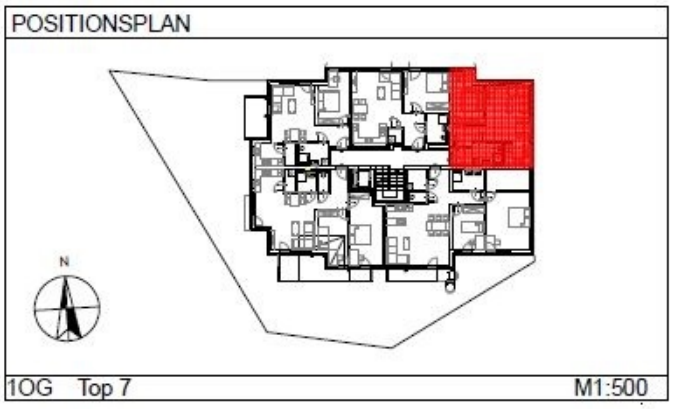
T +43 1 8949749 683
H +43 676 834 34 683

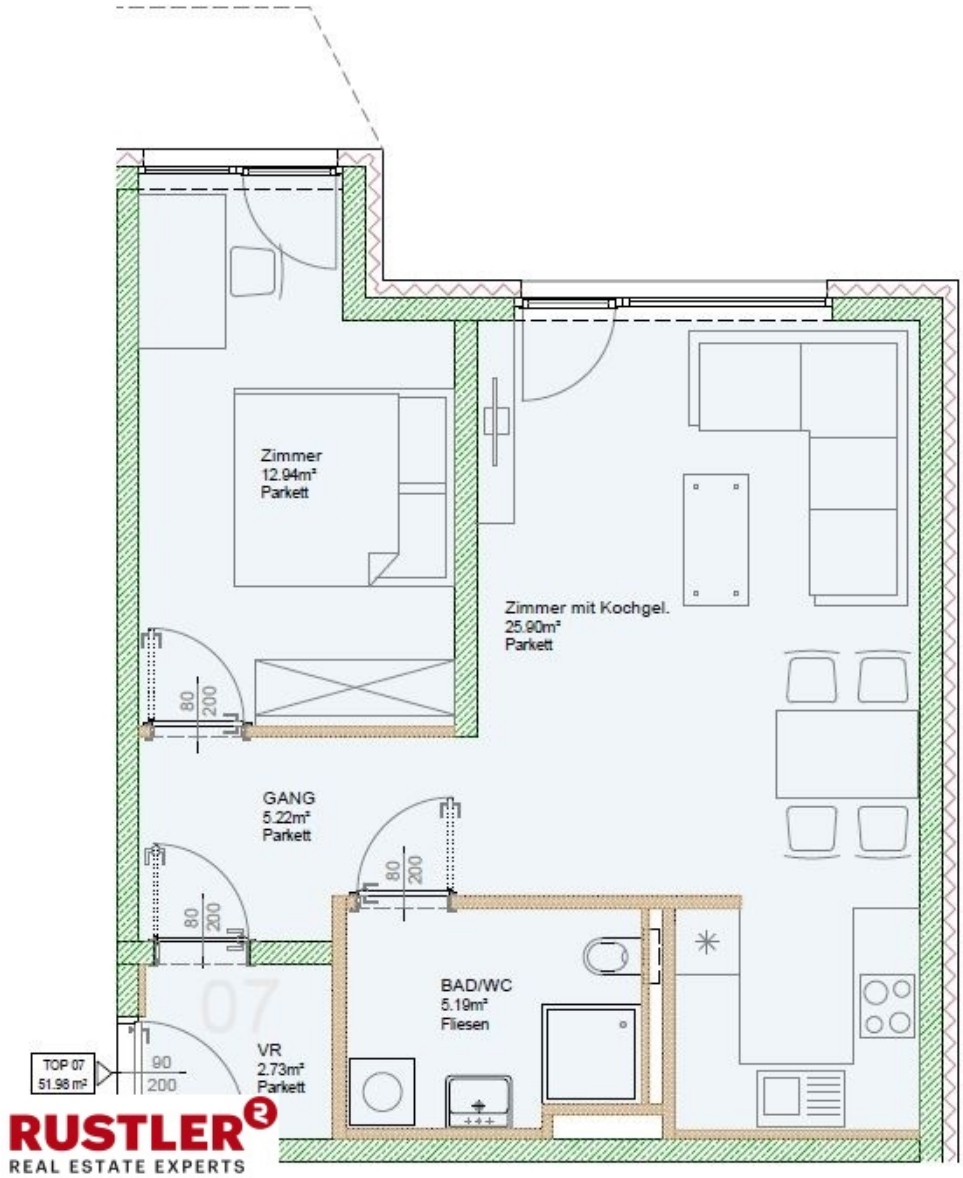
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS





RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS

Stammersdorfer Straße
Brünner Straße
B7
Schuchardtstraße
Schuchardtstraße
Stammersdorf
Johann-Weber-Straße
Bernhard-Bolzano-Gasse
Stammersdorfer Straße
Stammersdorfer Straße
Herrenholzgasse
Bahnhofplatz
Regnerweg
Jane-Tilden-Gasse
Brünner Straße
Heeresspital
Van-Swieten-Kaserne
Van-Swieten-Kaserne
Marinonigasse
Sandthalenstraße
Tilakstraße
Nikolsburger Gasse
Salvigasse
Weg 1
Weg 5
Weg 6
Weg 7
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Ein kleines, aber feines Wohnbauprojekt, das genau diesen Anspruch an hohe Lebensqualität und Komfort in den Mittelpunkt stellt. Unweit von den Stammersdorfer Heurigen, der berühmten Kellergasse, von Bisamberg und Marchfeldkanal, werden insgesamt 19 Wohnungen errichtet, und bieten ein hochwertiges Wohnerlebnis für anspruchsvolle Singles, Familien und Pärchen. **Das Wohnprojekt auf einem Blick:** > 19 Wohnungen und 12 Garagenplätze (KP € 21.400,-) > von ca. 35m² bis ca. 102m² > Wohneinheiten mit 1 bis 3 Zimmern > fast jede Wohneinheit mit Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon **Baubeginn:** voraussichtlich Sommer 2025 **Voraussichtliche Fertigstellung:** Ende 2026/Anfang 2027 **So macht Wohnen Spaß – Ausstattung, die mehr verspricht** Dem Bauträger ist wichtig, dass sich die Wohnungseigentümer von Beginn an wohlfühlen und große Freude an ihrem neuen Zuhause haben. Deswegen wird gerade bei der Ausstattung darauf geachtet, dass jedes Detail stimmt. Die angenehme Wohnatmosphäre verdanken die Wohnungen vor allem dem hochwertigen Eichenparkett in den Wohnräumen. Die großformatigen Fliesen in den Sanitärbereichen vermitteln darüber hinaus den Eindruck exklusiver Modernität. Für die richtige Temperierung der Wohnräume sorgen die Fußbodenheizung. Die Dachgeschoße verfügen zusätzlich über einen elektrisch zu bedienenden Sonnenschutz. > Echtholzböden in Eiche in allen Wohn- und Schlafräumen > großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen > 3-fach verglaste Fenster > elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung im Dachgeschoß > Klimaanlagen in den DG-Wohnungen > Fußbodenheizung betrieben durch Fernwärme > Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz > Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum > versperrbare, geräumige Kellerabteile > Garagenplätze mit verschließbaren Anschlussmöglichkeiten für Starkstrom > Hochwertige Feinsteinzeugbeläge auf den Terrassen **Lage:** Dank der guten Anbindung an den städtischen Nahverkehr gelangt man vom "Stammersplatzl“ in kürzester Zeit ins Stadtzentrum Wiens: Mit der Regionalbuslinie 125 sowie den Straßenbahnlinien 30 und 31 rücken die U1 in der Leopoldau sowie die U6 Floridsdorf in unmittelbare Nähe. Rund um das Wohnprojekt befinden sich zahlreiche Supermärkte, Drogerien und Apotheken – und auch Shoppingcenter, Fach- und Baumärkte sind in wenigen Autominuten erreichbar. **Öffentliche Anbindung:** Straßenbahn 30, 31 Buslinie 125 U6 - Bahnhof "Floridsdorf" U1 - Bahnhof "Leopoldau" Kaufvertragserrichtung: 1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt Betriebskosten: voraussichtlich € 2,20/Nutzwert (zzgl. 10% USt.) Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.