# **Stammersdorfer Kellergasse**



Objektnummer: 1891/40

Eine Immobilie von Tetris Immobilien e.U. Jäger Gerhard

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1210 Wien

Baujahr: 1930

Zustand: Sanierungsbeduerftig

Möbliert:TeilAlter:AltbauWohnfläche:82,00 m²Nutzfläche:95,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

 Garten:
 233,00 m²

 Kaufpreis:
 399.000,00 €

 Betriebskosten:
 82,00 €

 Betriebskosten:
 82,00 €

 Heizkosten:
 70,00 €

 USt.:
 22,20 €

Provisionsangabe:

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**

### Jäger Gerhard

Tetris Immobilien e.U. Jäger Gerhard Pappenheimgasse 41 / 6 1200 Wien

H 06608081983

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















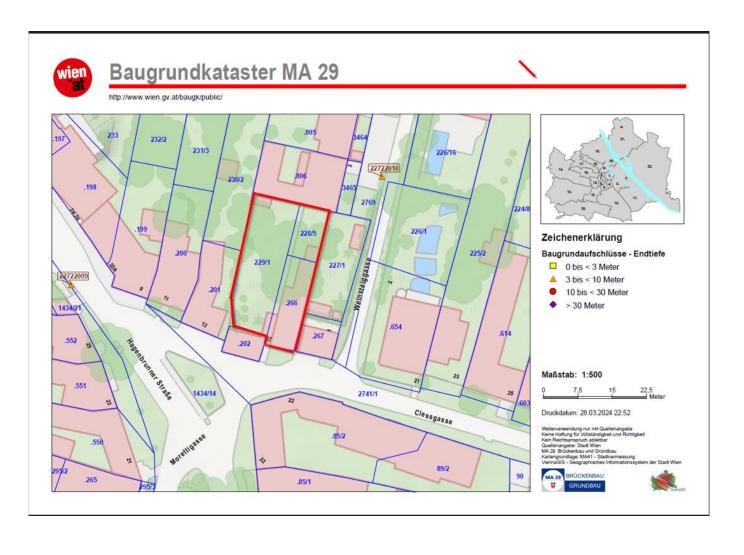




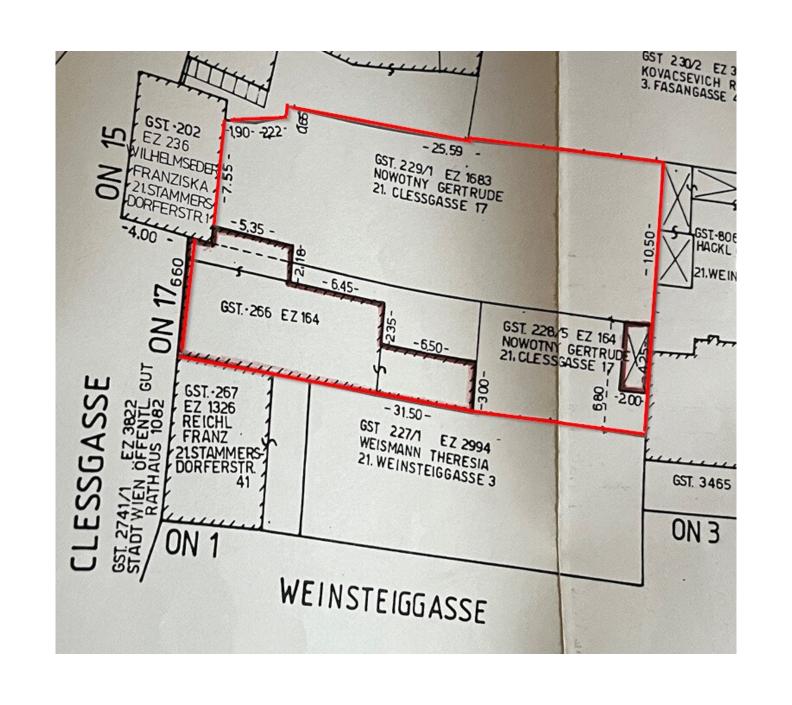


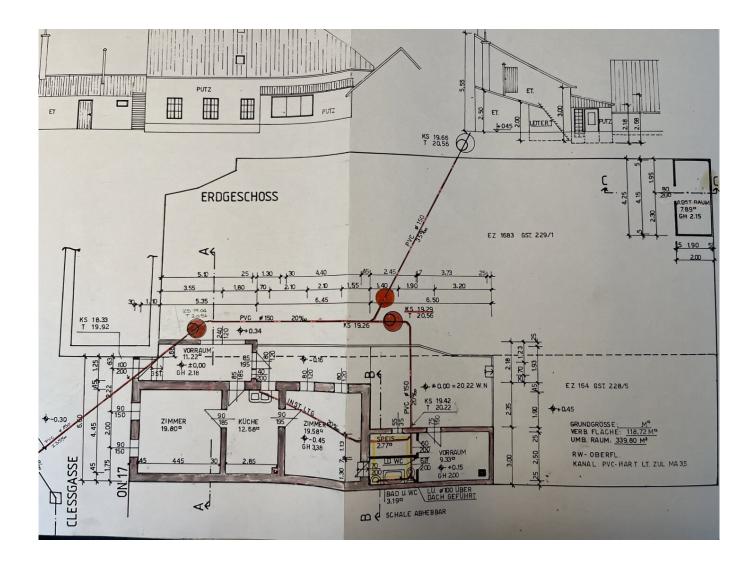


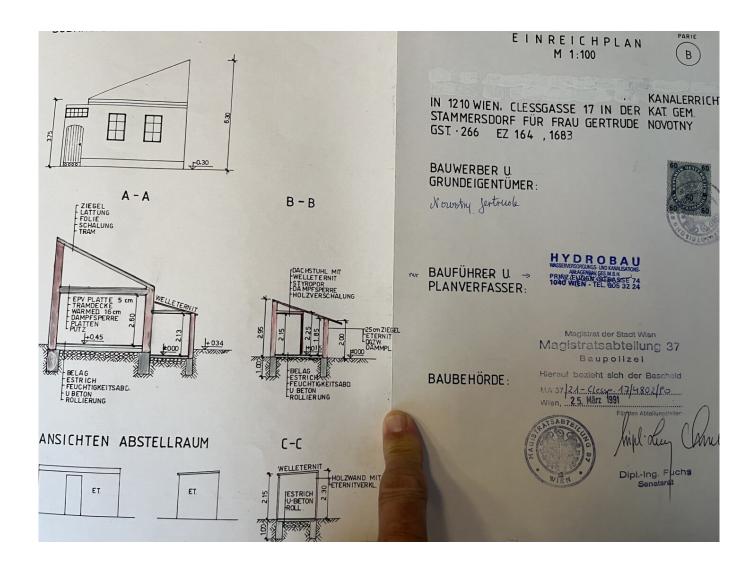


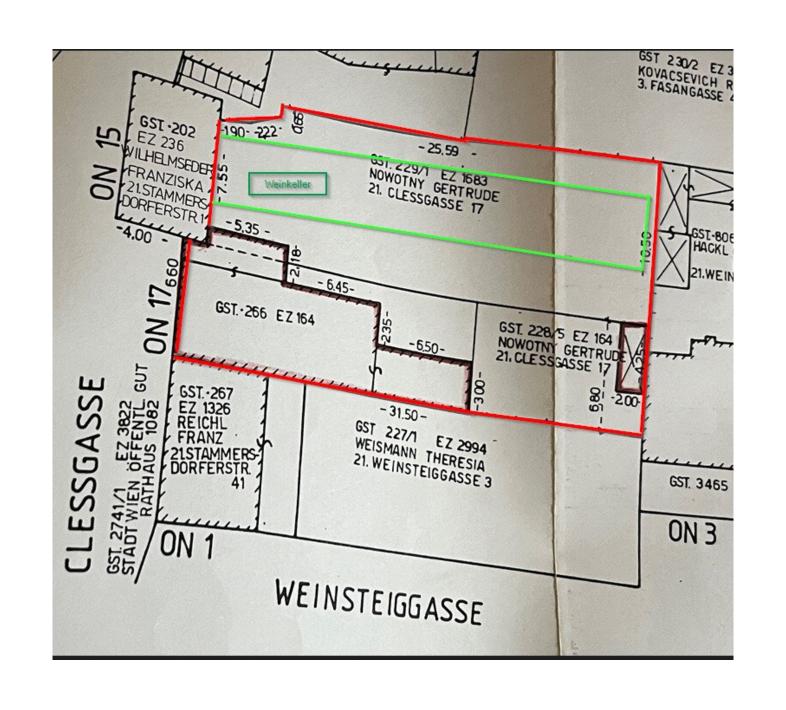












## **Objektbeschreibung**

Zu empfehlen ist hier ein Neubau. Die erzielbare Nettonutzfläche beträgt ca. 210m² plus weitere ca. 90 m2 im Dachgeschoss. Attraktive Gestaltung mit zwei Baukörpern und einem Verbindungselement.

Alternativ könnte das bestehende Wohnhaus saniert werden und mit einem Aufbau versehen werden. Der Altbestand besteht aus Vorraum, WZ, Küche Schlafraum, Sanitärbereich und einem Lagerraum mit Werkstätte. Die Widmung erlaubt einen Dachgeschossausbau und/oder eine Teilverbauung des Gartens. Da das Objekt nicht unterkellert ist, erscheint ein Neubau sinnvoller als eine Sanierung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <1.500m Klinik <4.500m Krankenhaus <2.000m

## Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <2.500m Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m

## Einkaufszentrum <2.500m

## Sonstige

Geldautomat <1.500m Bank <1.500m Post <2.500m Polizei <1.500m

## Verkehr

Bus <500m U-Bahn <4.500m Straßenbahn <1.500m Bahnhof <3.000m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap