

## Charmante Doppelhaushälfte in Stammersdorf!



20250821\_123114

Objektnummer: 1939/132691

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	259,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	259,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	648.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>USt.:</b>	8,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.328,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

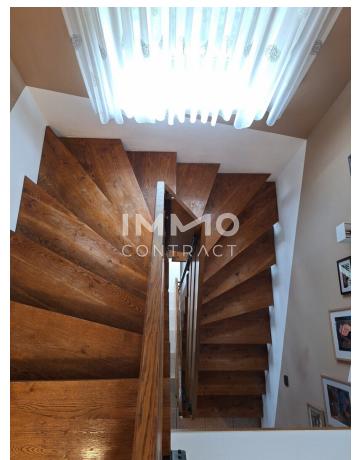


**Martin Steininger**



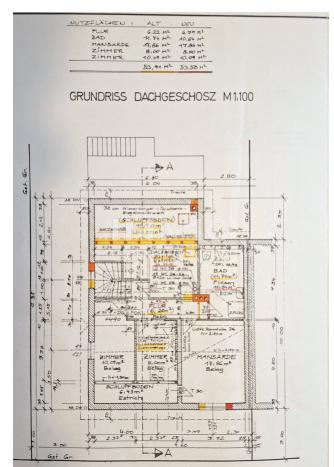
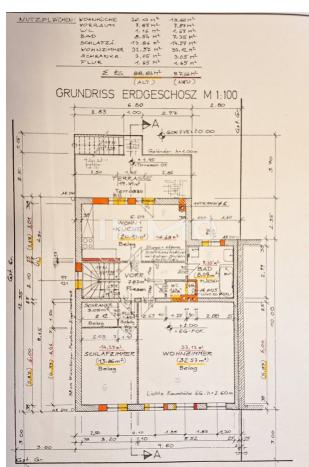


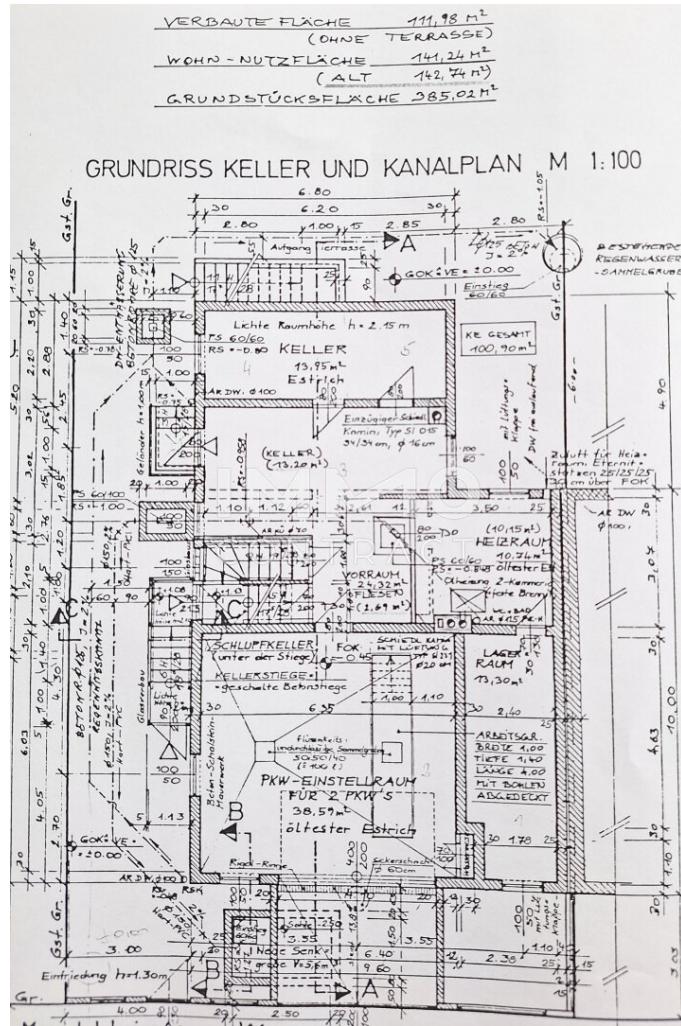




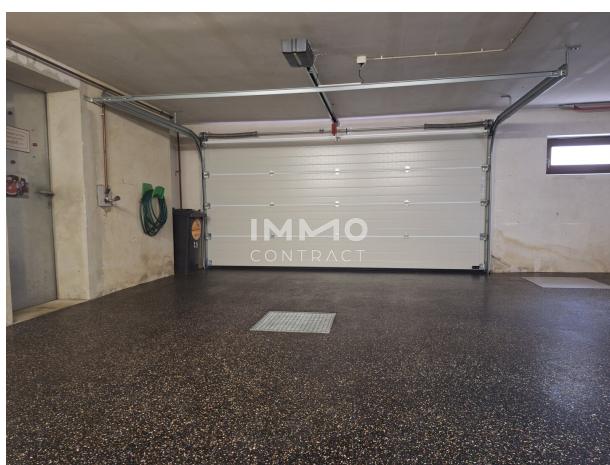












## Objektbeschreibung

Charmante Doppelhaushälfte mit großem Garten und Teich – ideal für Familien

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1987 bietet auf rund 141,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Im Erdgeschoss erwarten Sie:

ein großzügiges Wohnzimmer

ein Schlafzimmer mit begehbaren Schrank

eine separate Küche mit Ausgang zur Terrasse und Garten

ein praktischer Vorräum

ein Badezimmer mit Walk-in Dusche sowie ein separates WC – beide wurden 2021 saniert und präsentieren sich in modernem Zustand

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer.(18,09m<sup>2</sup> durch Zusammenlegung, 17,86 Mansarde) Durch eine Renovierung kann man hier auf ein zusätzliches Zimmer sowie ein 2tes Badezimmer erweitern.

Das Grundstück umfasst ca. 385 m<sup>2</sup>, davon rund 230 m<sup>2</sup> Gartenfläche mit einem idyllischen Teich – ein perfekter Rückzugsort für Naturliebhaber. Die nordseitige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, alternativ steht auch eine Holzheizung zur Verfügung – flexibel und effizient. Eine Garage mit Platz für zwei PKW rundet dieses attraktive Angebot ab.

Highlights auf einen Blick:

141,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche

385 m<sup>2</sup> Grundstück / 230 m<sup>2</sup> Garten

5 Zimmer

Bad und WC im EG 2021 saniert

Garten mit Teich & Terrasse

Gas- und Holzheizung

Doppelgarage

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Kombination aus solider Bausubstanz, guter Raumaufteilung und Entwicklungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap