

# **EIGENTUMS- UND ANLEGERWOHNUNGEN NÄHE STAMMERSDORF**



Visualisierung 1

**Objektnummer: 1619\_6844**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	278.070,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
provisionsfrei	

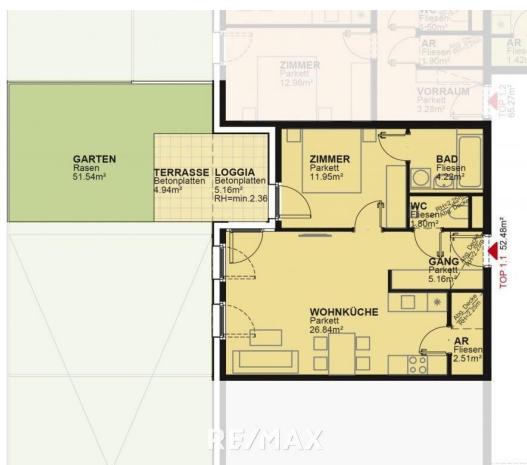
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Johann Schandl**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63



# Objektbeschreibung

## NEUBAU EIGENTUMS- UND ANLEGERWOHNUNGEN IN STAMMERSDORF ERHOLUNGSGEBIET MARCHFELDKANAL IDEAL FÜR ANLEGER UND EIGENNUTZER!

In einer beliebten Gegend des 21. Bezirkes – Nähe Naturparadies Marchfeldkanal – entsteht ein Objekt mit 65 Wohnungen zwischen 33 und 75 m<sup>2</sup> mit modernen Grundrissen.

Gerade jetzt sind Wohnungen im Grünen sehr beliebt. Alle Wohnungen haben ausreichend Platz im Freien (Loggia, Balkon, Terrasse oder sogar Garten).

Aufgrund der guten Anbindung – Straßenbahnlinien 30 und 31 und Buszubringer zur U-Bahn-Floridsdorf oder U1-Kagraner Platz - eignen sich die Wohnungen auch bestens zum Vermieten.

Gerne berechne ich Ihnen Ihr individuelles Anlegerkonzept mit den zahlreichen Vorteilen.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie zum einen alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten), zum anderen das Naturparadies „Marchfeldkanal“ mit den zahlreichen Spazier- und Fahrradwegen“. Genießen Sie eine schöne Zeit in den traditionellen Stammersdorfer Heurigen oder einen Ausflug zum Bisamberg mit dem traumhaften Blick über Wien. Zum Bummeln erreichen Sie rasch das Einkaufszentrum G3 in Gerasdorf oder das Shopping-Center Nord.

### FACTS:

- Eigengrund
- 1 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- alle mit Freifläche (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse)
- 65 modern ausgestattete Wohnungen
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Wärme- und Warmwassermengenzähler in jeder Wohnung
- Außenjalousien mit manueller Bedienung
- Klimavorbereitung in den Dachgeschoßwohnungen
- Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze
- Kinderwagenraum und Spielplatz
- direkte Busverbindung zur U6-Floridsdorf oder U1-Kagraner Platz
- Straßenbahnlinien 30 und 31

### Beispielwohnung: 2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup>:

Vorzimmer

Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, separates WC und Abstellraum; geräumige Wohn-Küche ca. 27 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Loggia/Terrasse und Garten,

Schlafzimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup> und Zugang zur Loggia/Terrasse und Garten,  
Loggia/Terrasse ca. 10 und Garten mit ca. 52 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: netto EUR 278.070.-**

(zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragsgebühr (Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis), Vertragserrichtungskosten, Notargebühren);

**für Endverbraucher beträgt der Kaufpreis EUR 299.000.-** (zuzüglich Nebenkosten wie oben);

optional kann auch eine Küche um netto EUR 4.140.- bzw. für Endverbraucher EUR 4.600.- und ein Tiefgaragenplatz um netto EUR 18.600.- (Endverbraucher EUR 20.000.-) erworben werden.

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Anbieter wird hingewiesen.

**Für weitere Beratungen und Finanzierungsvorschläge stehe ich gerne zur Verfügung (auch per Skype).**

**Gerne informieren wir Sie auch über weitere Anleger- und Eigentumswohnungen.**

Angaben  
gemäß  
gesetzl  
ichem  
Erforde  
rnis:  
H3  
ei0.  
z 5  
w5  
ä k  
r  
m  
e  
b  
e  
d  
a  
rf  
:  
KB  
la  
s  
s

e  
H  
ei  
z  
w  
ä  
r  
m  
e  
b  
e  
d  
a  
rf  
:

**Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Johann Schandl unter 0676 601 99 63 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) gerne zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher!**

**RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe!**

**Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!**

**Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**