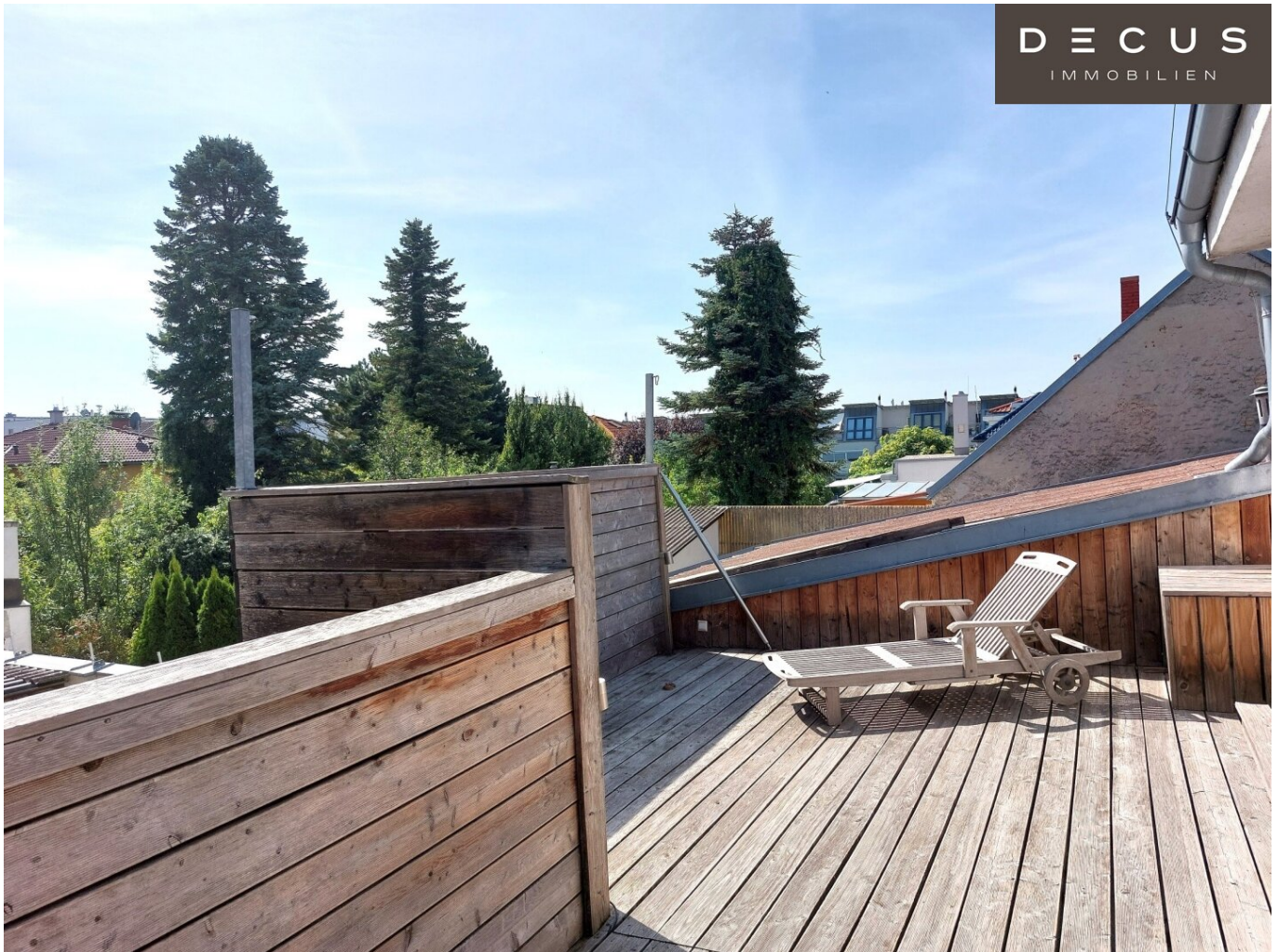


**RARITÄT ELEGANT WOHNEN ZUM SUPERPREIS | 5  
ZIMMER | WOHNKÜCHE | TOPZUSTAND | TERRASSE |  
212m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 1143996**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Flandorfer-Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	212,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	21,07 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 57,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	599.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

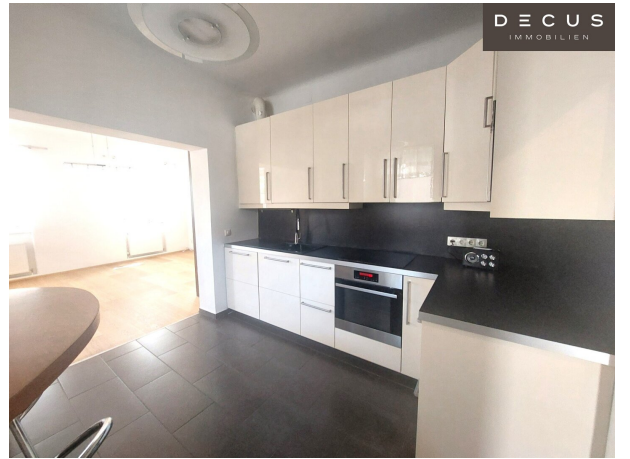
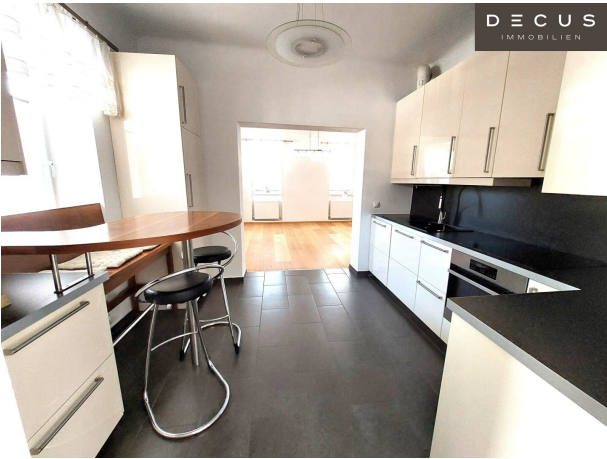
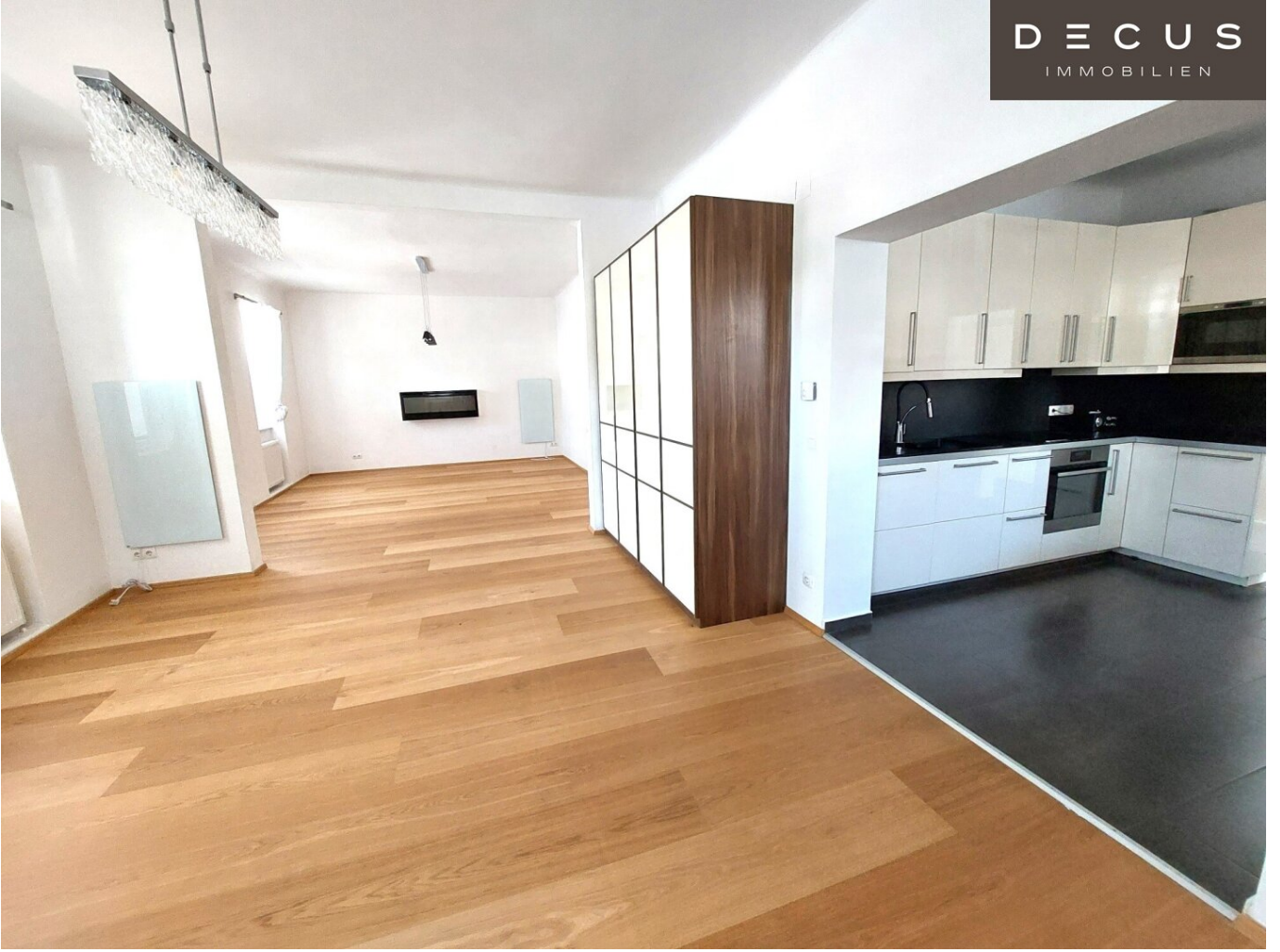


**Susanne Lauterbach**

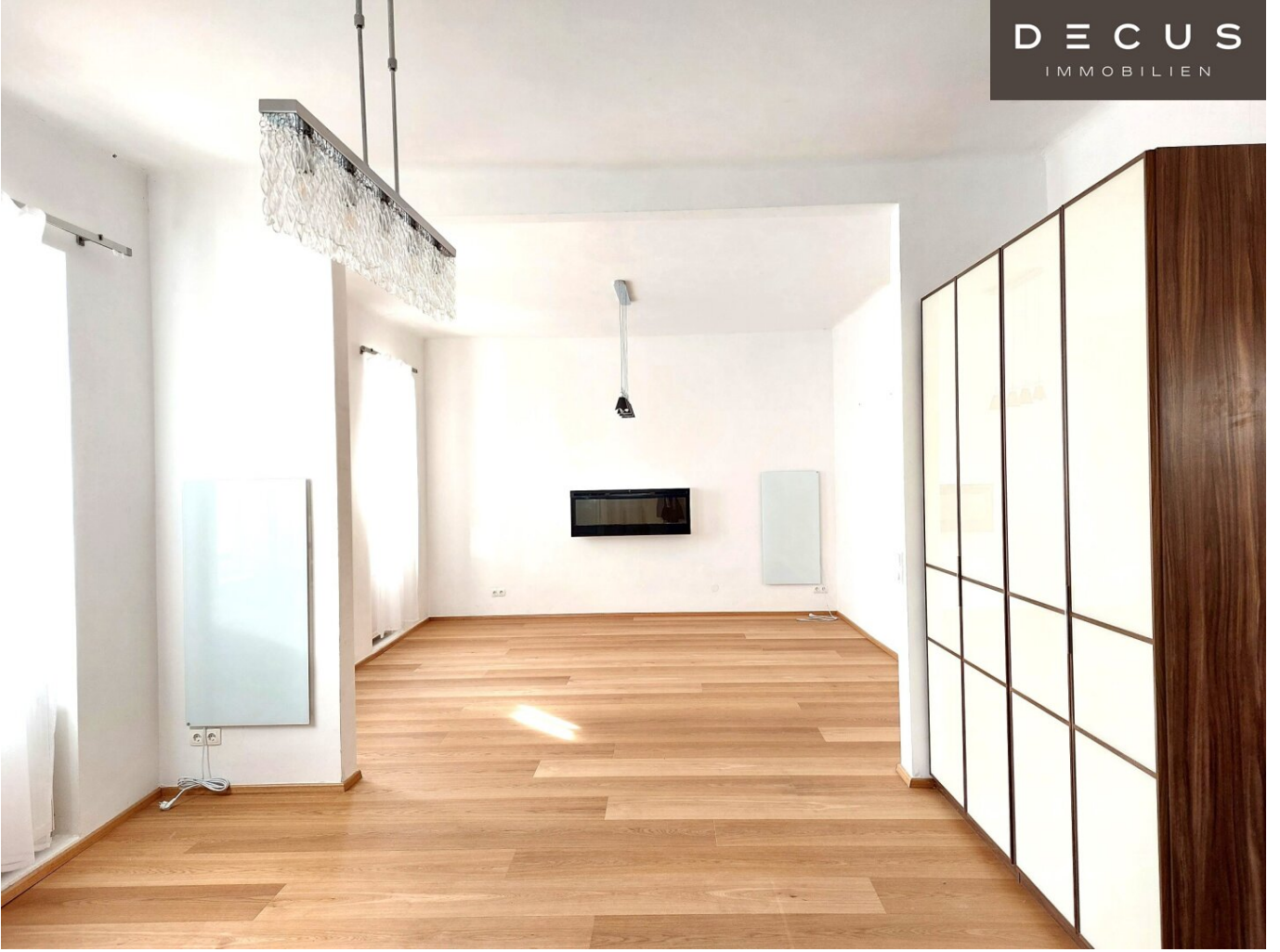
DECUS Immobilien GmbH



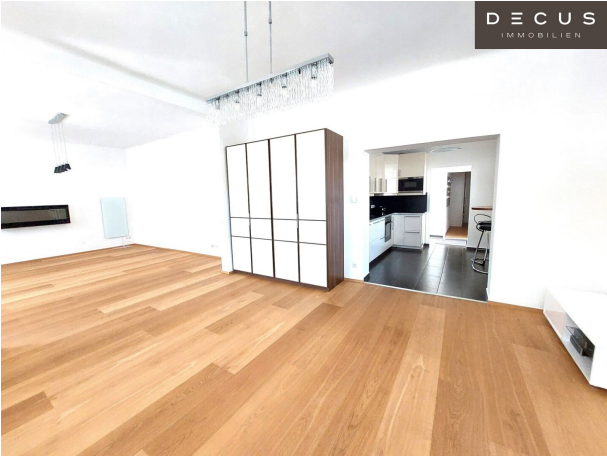
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

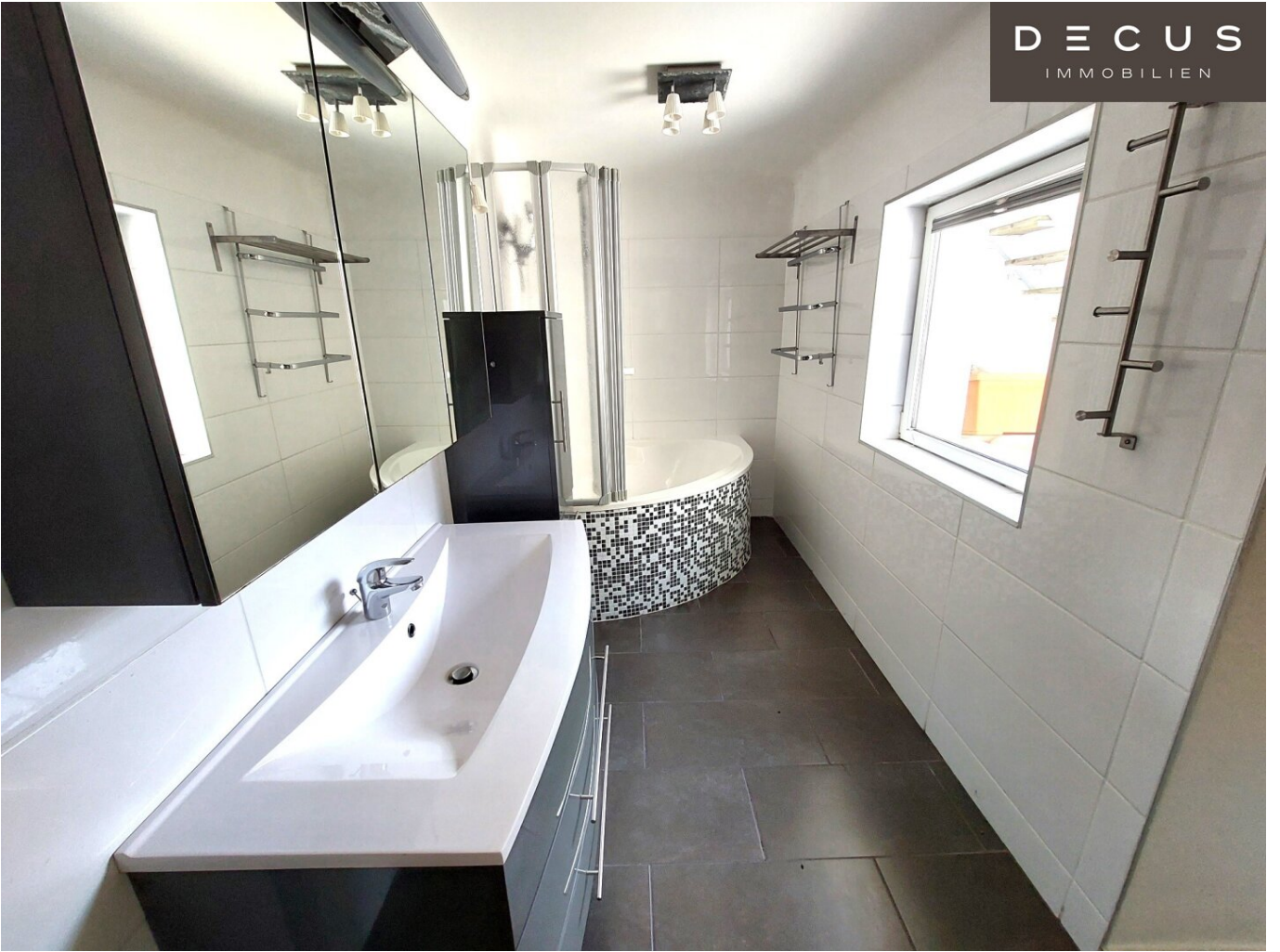


DECUS  
IMMOBILIEN

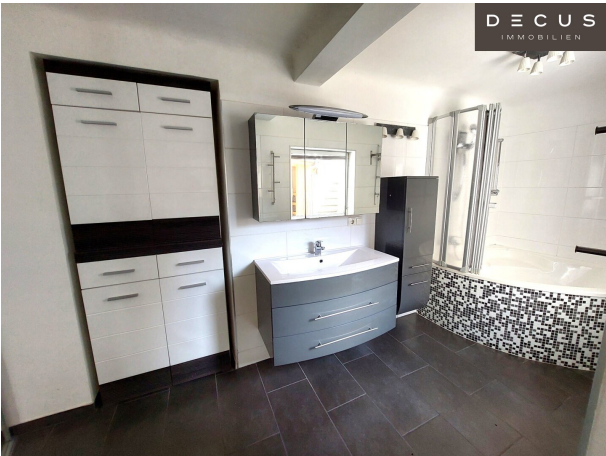




DECUS  
IMMOBILIEN

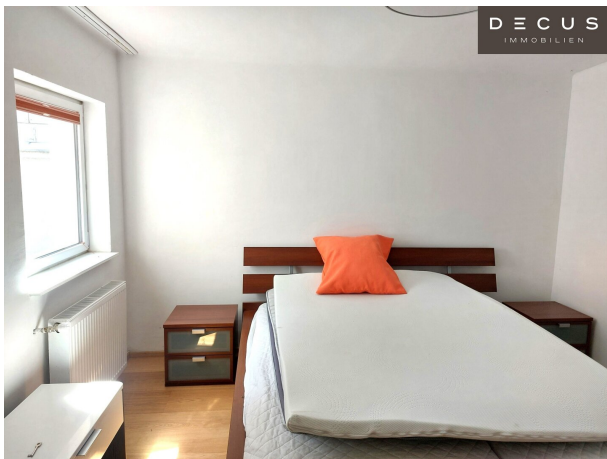
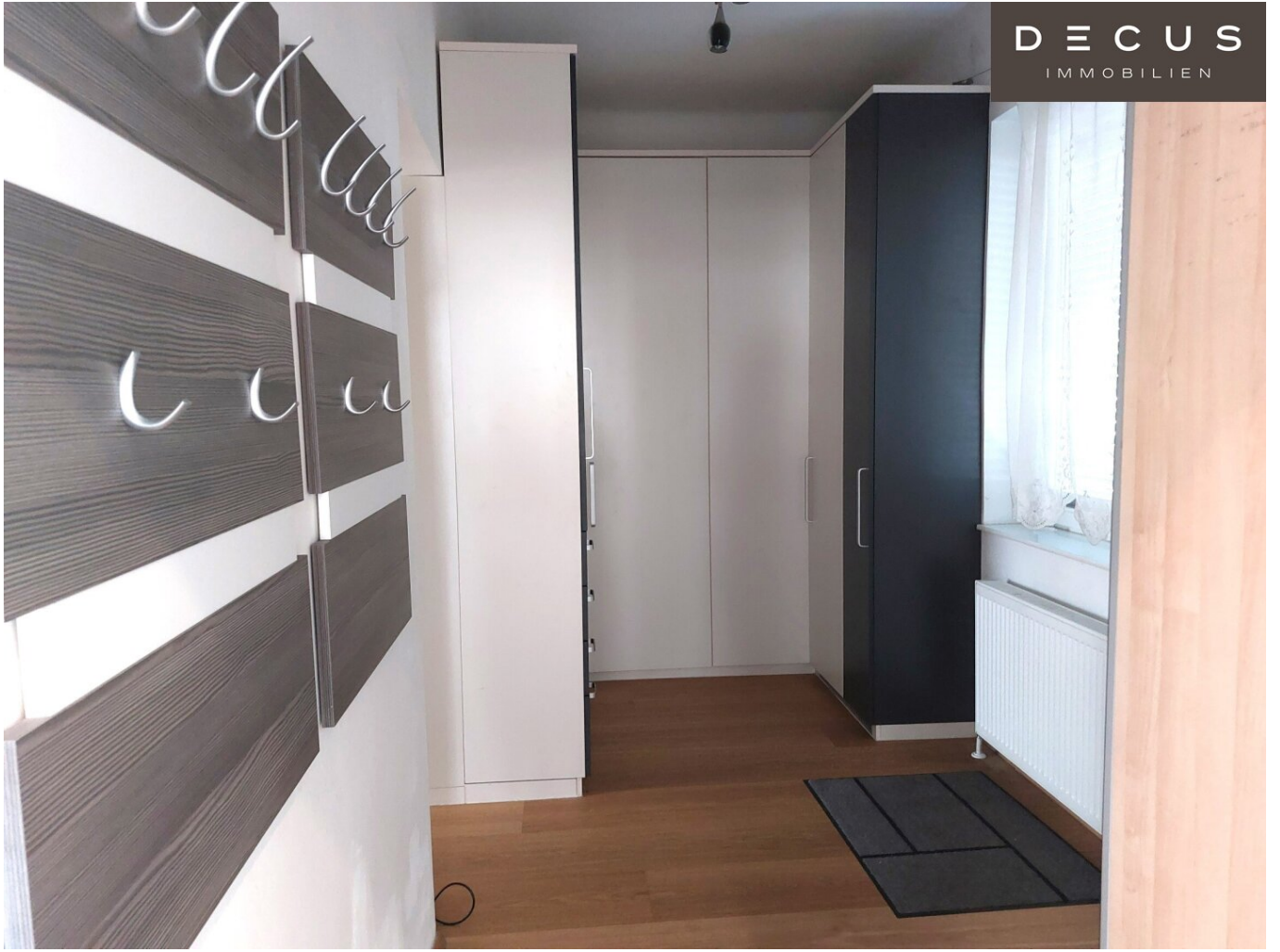


DECUS  
IMMOBILIEN

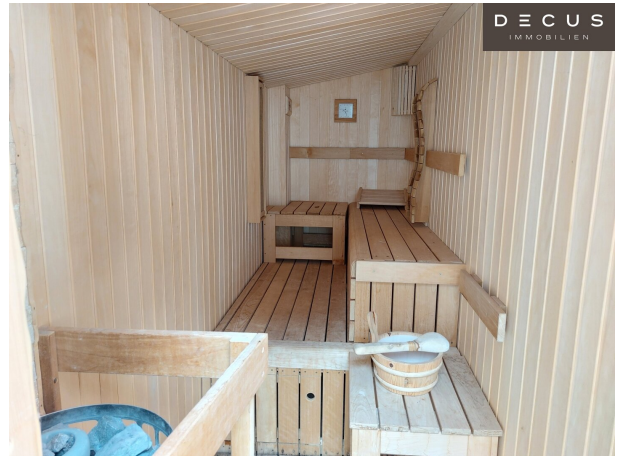
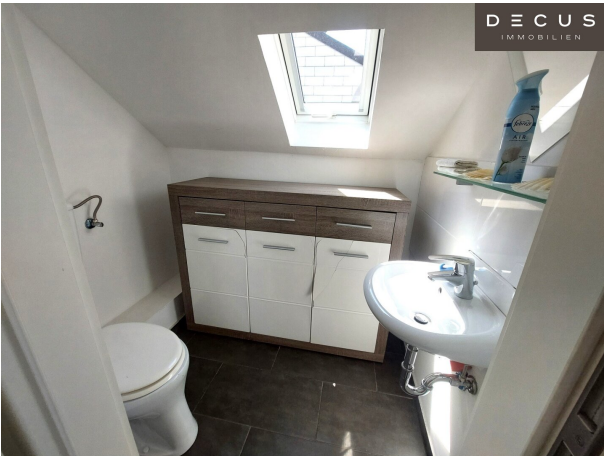
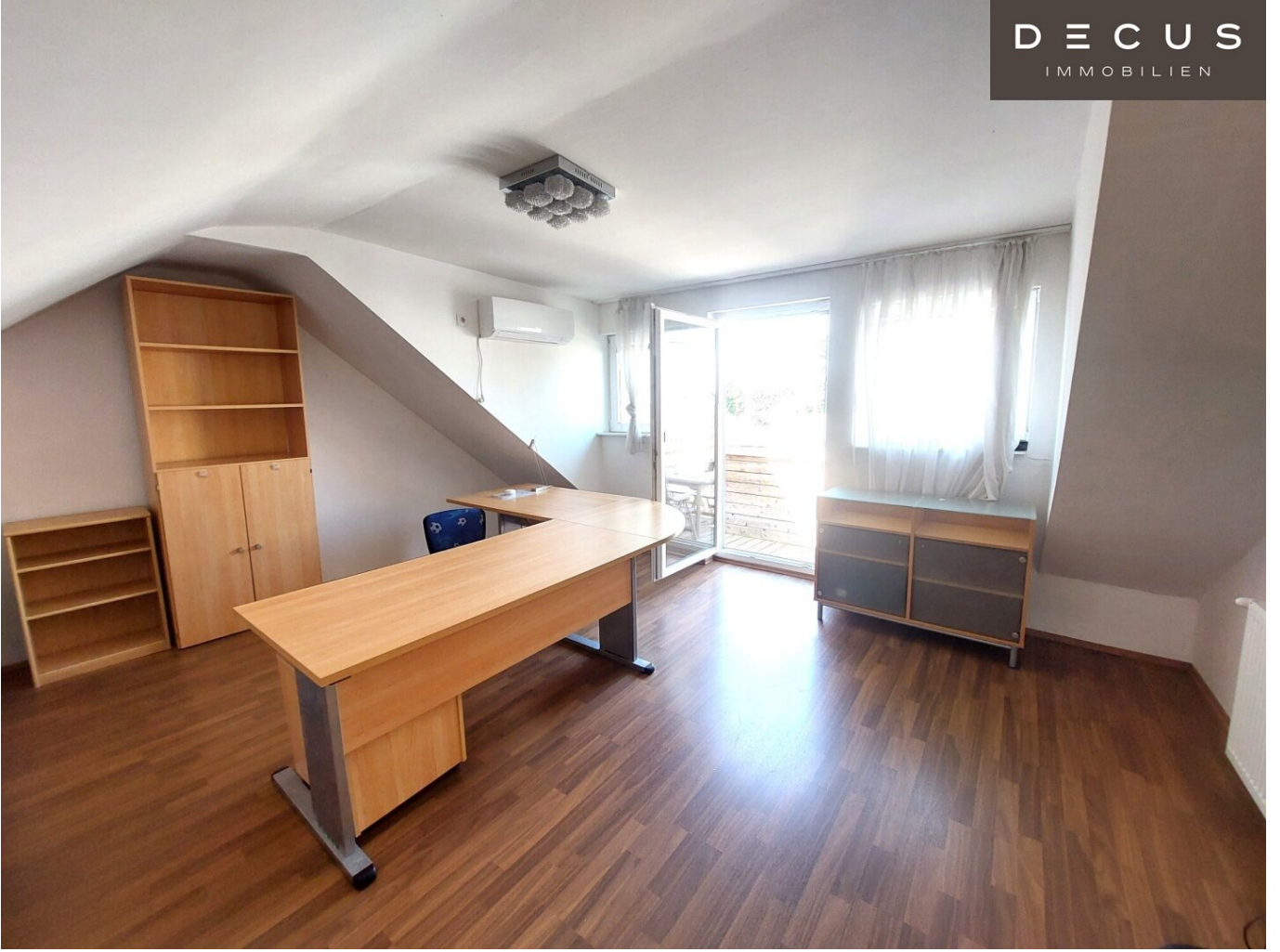


DECUS  
IMMOBILIEN











DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

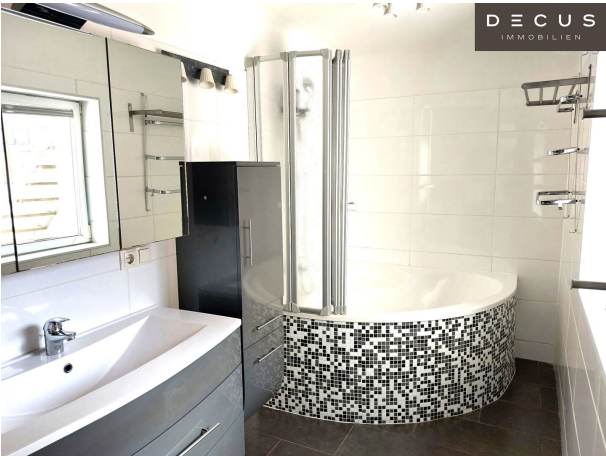




DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein liebevoll renoviertes Einfamilienhaus für höhere Ansprüche zur Verfügung. SOFORTBEZUG**

Der nette kleine Weinort Stammersdorf gehört zu den traditionellen Wiener Heurigen-Orten, der sich aufgrund der lieblichen Umgebung und der Nähe zur Natur auch als Wohngegend, höchster Beliebtheit erfreut.

**Es gibt keinen Garten, dafür eine gemütliche große TERRASSE welche nach SÜD-WEST ausgerichtet ist und man bis zum SONNENUNTERGANG genießen kann. Erholung pur**

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoß befindet sich die **elegante Wohnküche welche mit allen Markengeräten ausgestattet ist**. Weiters gelangt man in einen großen Wohnsalon. Vom Vorraum kommt man in ein weiteres Zimmer, 2 begehbare Schrankräume ,

Das geräumige Bad mit Fenster ist mit Badewanne und geschmackvollen Badmöbeln komplett ausgestattet. WC separat

Vom netten Innenhof gelangt man zur **Sauna/Infrarotkabine**.

#### Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich 3 großzügige Zimmer, **2 Zimmer haben einen Ausgang auf die Terrasse**, Vorraum, 2. Badezimmer mit Fenster, separates WC.

Die obere Terrasse welche nach **Südwesten** ausgerichtet ist können Sie bis zum Sonnenuntergang genießen. Ein erholsamer Platz zum Entspannen.

#### Keller:

Stauraum im Keller (21 m<sup>2</sup>)

Beheizt wird das Haus mit einer Gasetagenheizung, In den Wohnräumen befinden sich Parkettböden. Die Nassräume sind schön verflieset. Im Dachgeschoß gibt es eine Klimaanlage



## **AUSSTATTUNG ALLES VOM FEINSTEN**

### **LAGE**

Stammersdorf liegt am Fuße des Bisamberg und ist ein lieblicher Ort für alle welche sehr mit der Natur verbunden sind und doch die Annehmlichkeiten einer Großstadt nicht missen wollen.

Es befinden sich schöne Rad- und Wanderrouten in unmittelbarer Umgebung

Dampfross und Drahtesel" Entlang der fast 40 km langen Strecke erzählen Eisenbahnrelikte und Kunstobjekte von der Geschichte der Eisenbahn.

**Der Radweg "Rund um den Bisamberg" führt vorbei an malerischen Dörfern und bietet als Rundkurs eine abwechslungsreiche Strecke**

Viele Hohlwege führen auf den Bisamberg. Eine davon ist die Stammersorfer Kellergasse mit ihren zahlreichen Heurigen

### **Verkehrsanbindung und Infrastruktur**

#### **Buslinien:**

- 31, 30A: 228 oder 125

#### **Individualverkehr:**

- A22 Anschlussstelle Strebersdorf: 2,9 km
- S1 Anschlussstelle Hagenbrunn: 8 km
- Apotheke, Supermarkt, Ärzte, Kindergarten, Volksschule, befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Zentrum Innenstadt: 15 km

### **INFORMATIONEN und BESICHTIGUNGEN**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen **Frau Susanne Lauterbach** unter [+43 664 914 03 20](tel:+436649140320) und per E-Mail unter [lauterbach@decus.at](mailto:lauterbach@decus.at) persönlich zur Verfügung

### *Wichtige Information*

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach** Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor **unverbindlich und kostenlos!**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Immobilien" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Susanne Lauterbach** unter der Mobilnummer **+43 664 91 40 320** und per E-Mail unter **lauterbach@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend



für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap