

# SONNIGES BAUGRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND I STAMMERSDORF I GRÜN-RUHELAGE



Hausansicht

**Objektnummer: 1144431**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Lothringer-Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1961
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 151,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Linda Schmidtberger

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 660 75 75 013  
H +43 660 75 75 013  
F +43 1 35 600 10

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







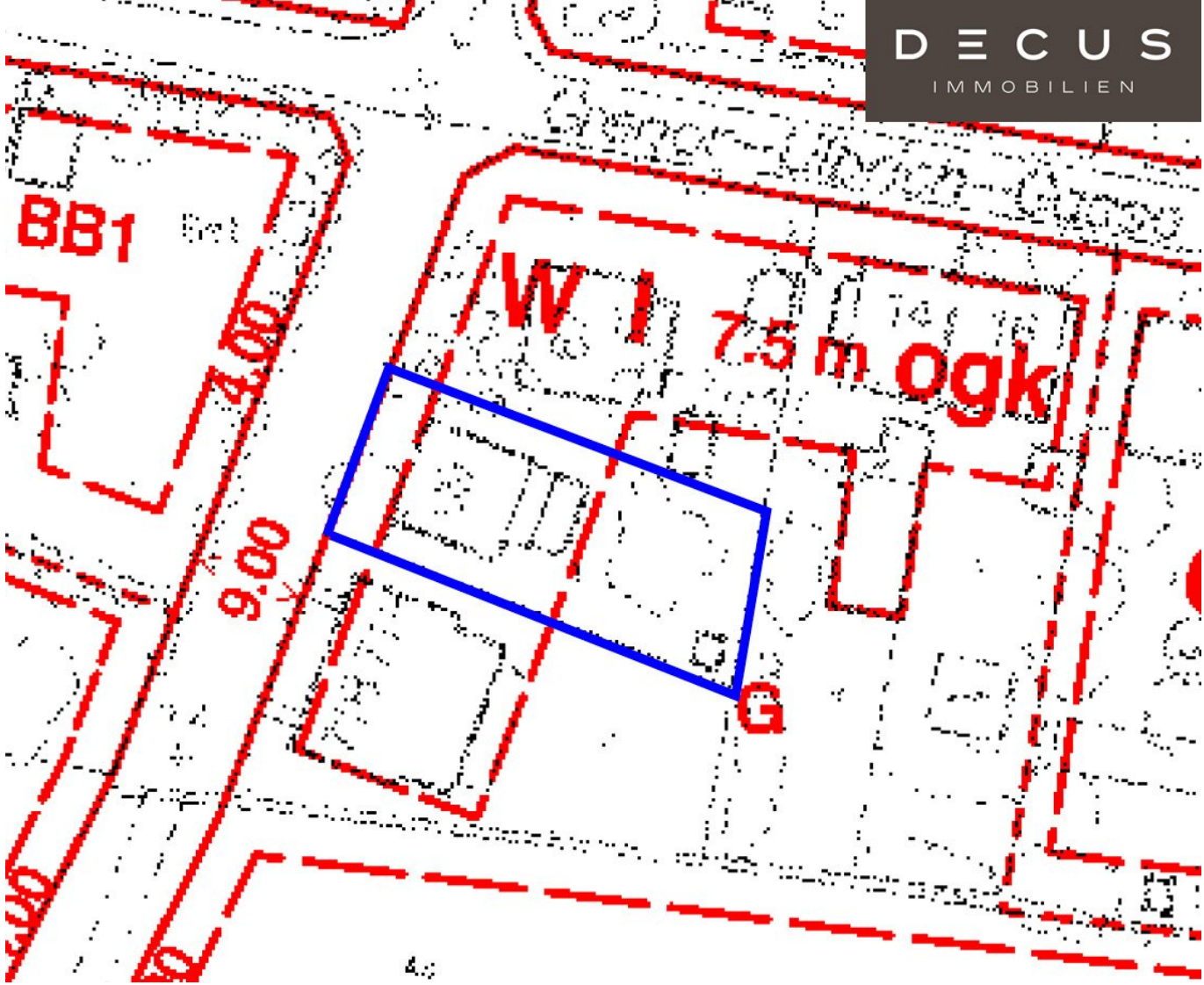




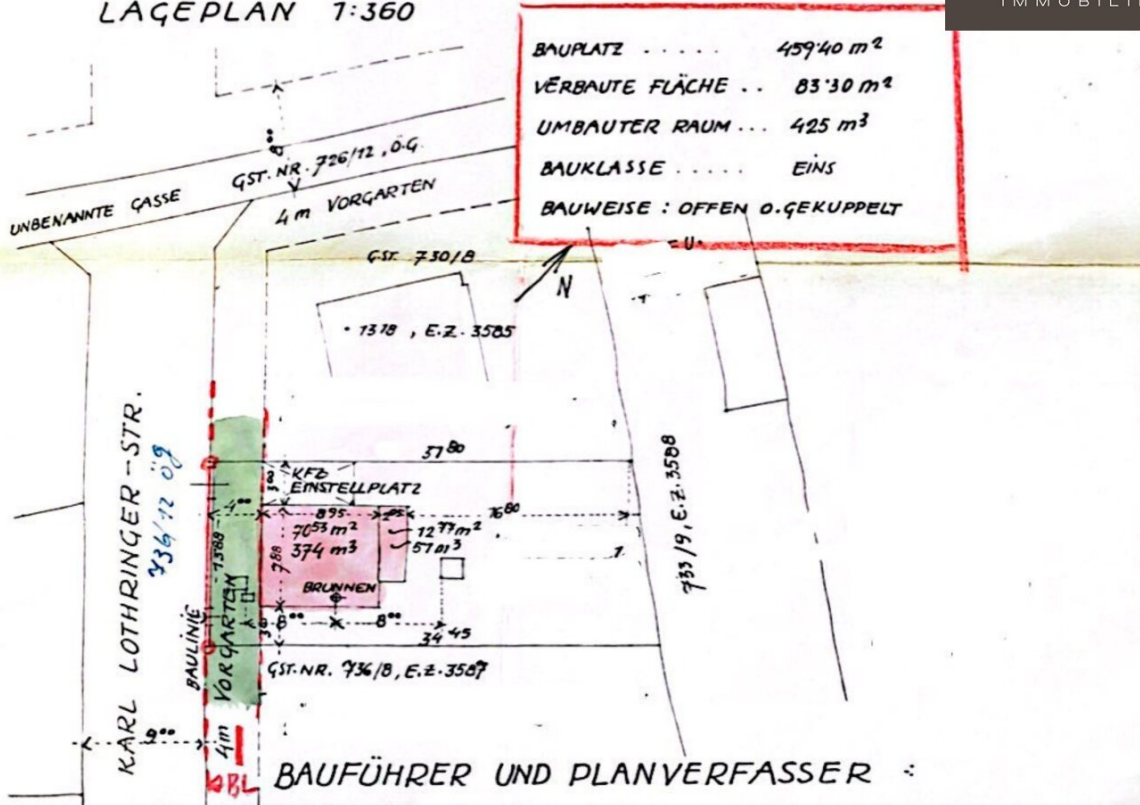








LAGEPLAN 1:360

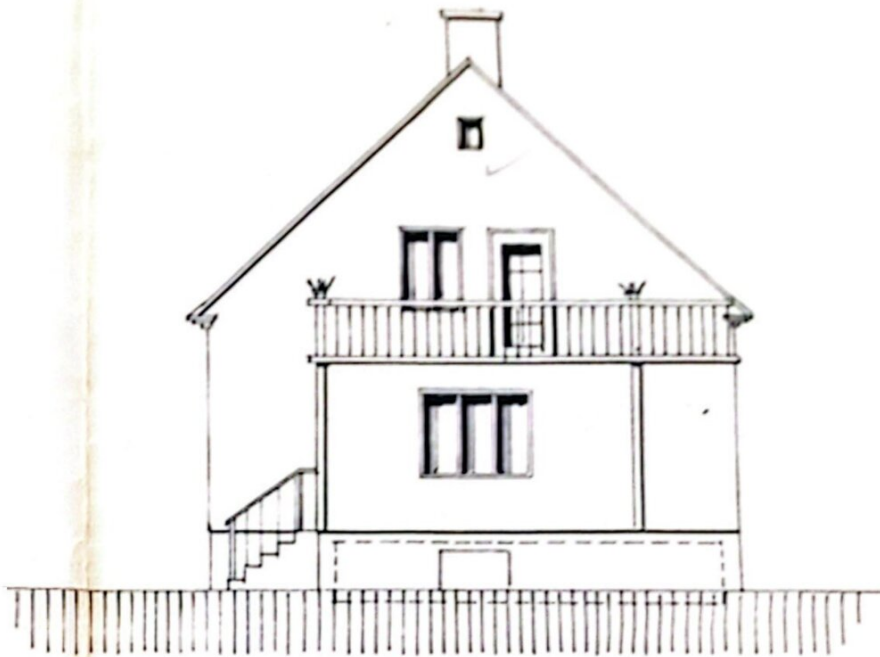


BAUFÜHRER UND PLANVERFASSER :



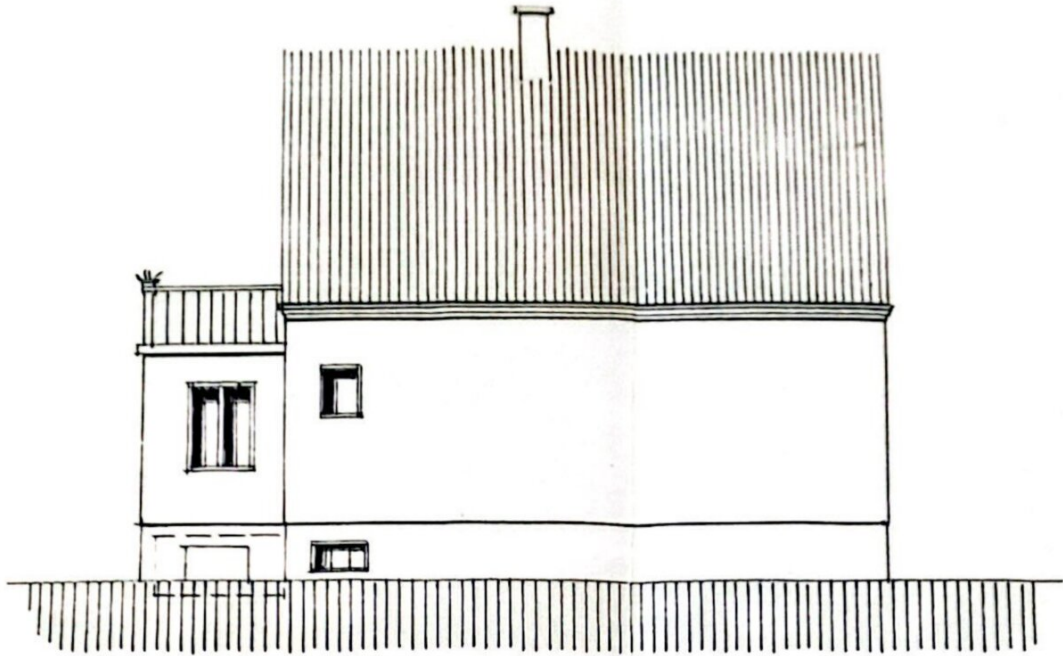
# GARTENANSICHT

DECUS  
IMMOBILIEN



Scanned with  
CamScanner

*LINKE SEITENANSICHT*

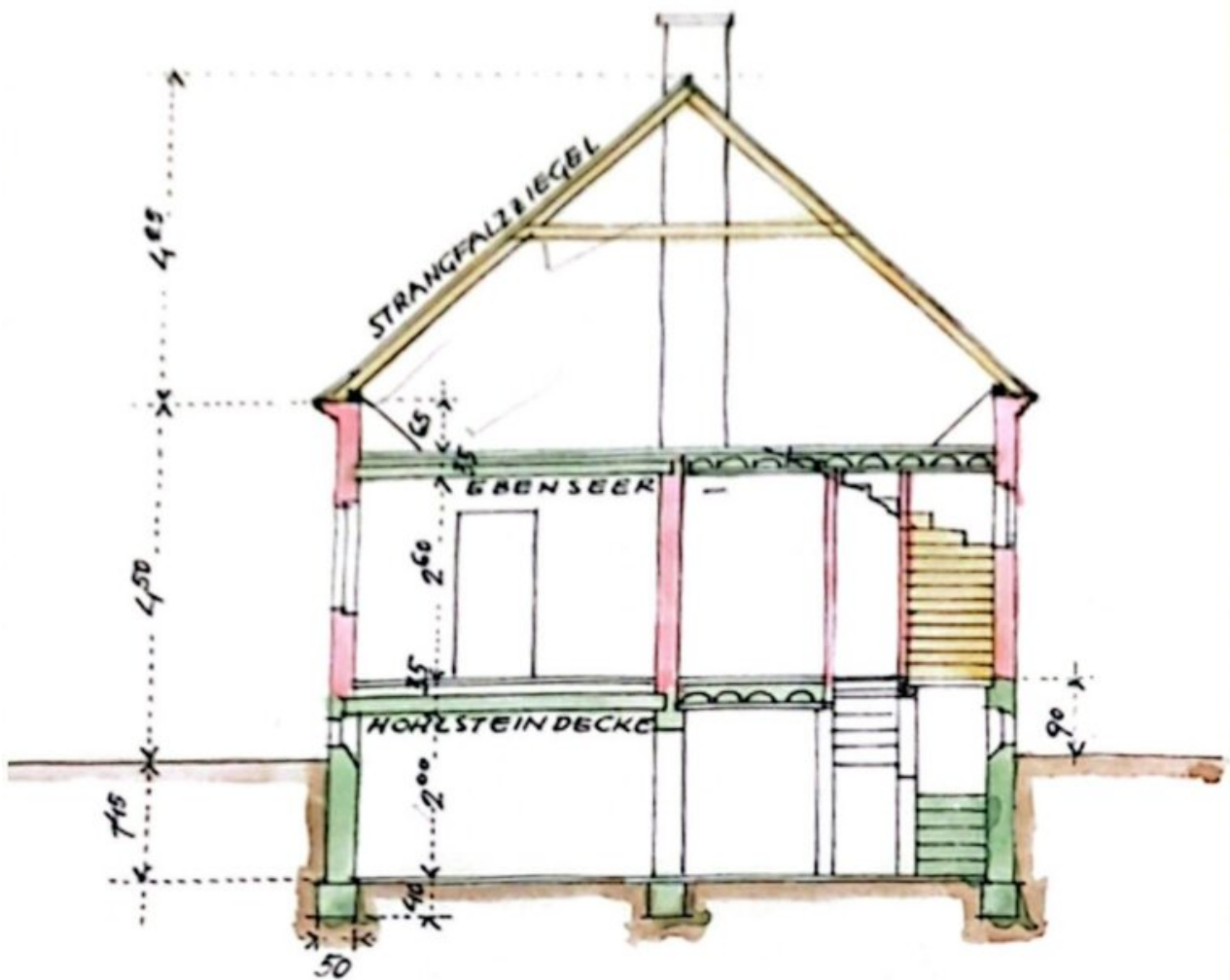




DECUS

IMMOBILIEN

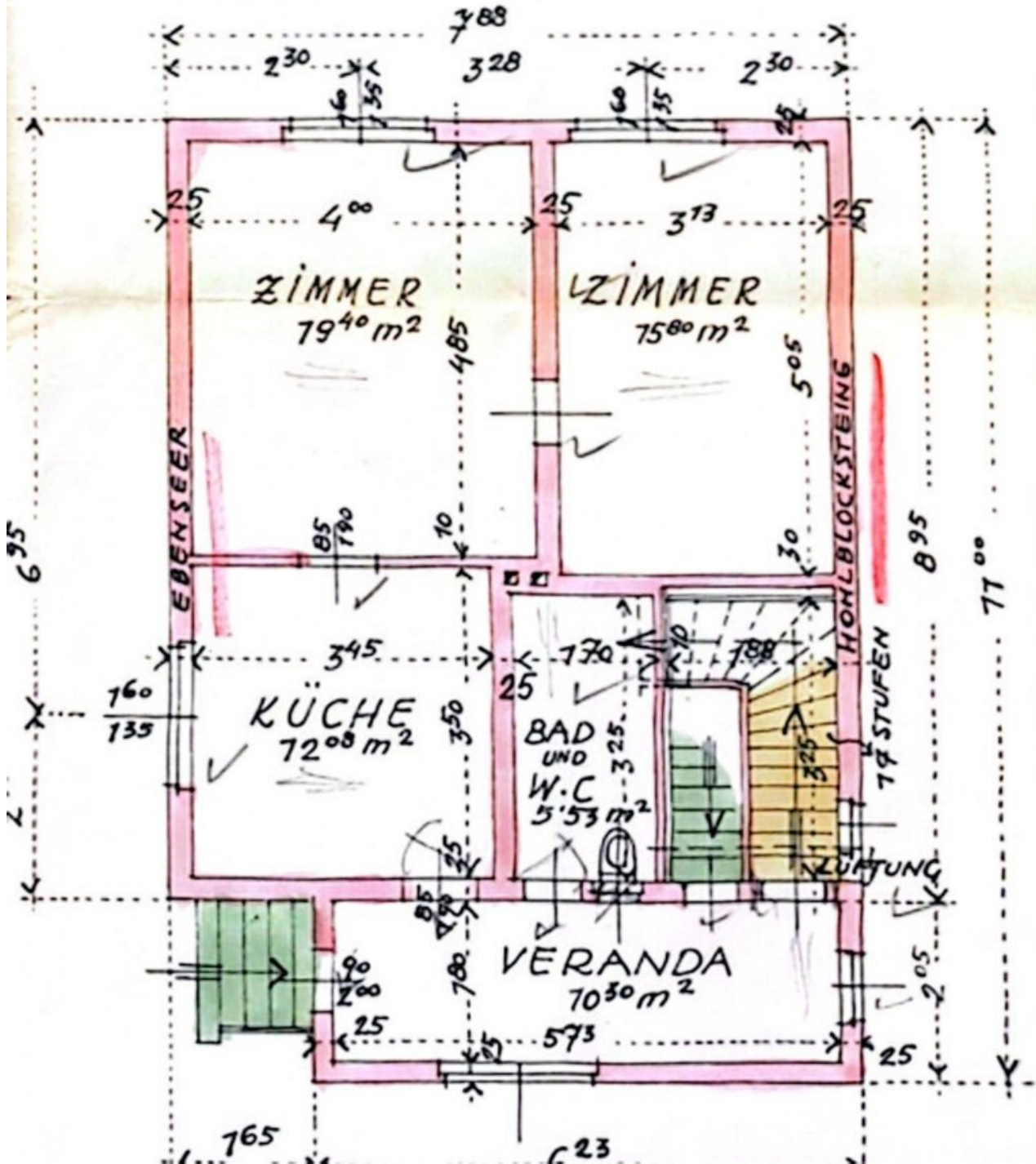
# SCHNITT A - B



# PARTERRE

# DECUS

IMMOBILIEN

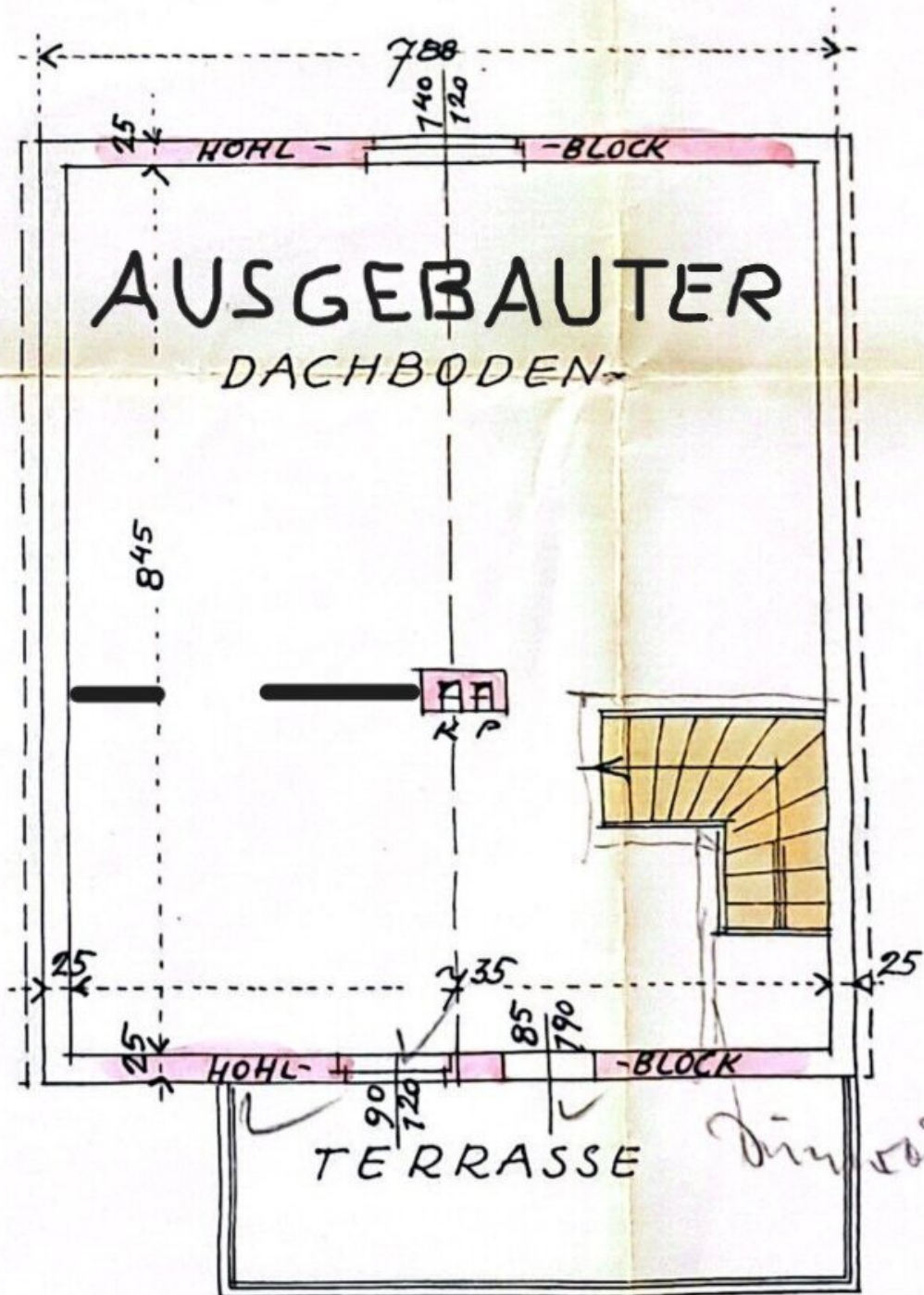




DACH

DECUS

IMMOBILIEN



*Dim. sind ok.*





# Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem sonnigen & ruhigen Grundstück, um Ihren eigenes **Wohntraum** zu realisieren?

Zum Verkauf gelangt dieses rund **453 m<sup>2</sup> große Grundstück** mit einem Althaus aus dem Jahr 1961.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für den Bau eines neuen Eigenheims und ist ideal für diejenigen, die in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend wohnen wollen. Sie haben die Möglichkeit, das vorhandene Gebäude (errichtet 1961) zu revitalisieren, oder einen Neubau zu errichten.

Flächenwidmung/Bebauung:

- Bauklasse W I
- 7,5m hoch
- offen oder gekuppelt

## Beschreibung Haus:

- Erdgeschoss mit Küche inklusive Essbereich und 2 Zimmern, Badezimmer und WC
- Veranda und Wintergarten
- großer Keller mit Lagerräumen, Heizung
- ausgebauter Dachboden mit 2 Zimmern
- traumhafter Garten in absoluter Ruhelage

Die Hauszentralheizung mit Gastherme ist in sehr gutem Zustand.

## Lage:

Das Grundstück befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk in einem Siedlungsgebiet mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung.

Die Gegend ist eine beliebte Wohnlage und besonders für Familien geeignet. Der Stadteil

Stammersdorf ist für seine tollen Heurigenlokale und Weinbau bekannt.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal. Eine Bushaltestelle und Straßenbahnstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Wien.

- Strassenbahnlinien: 31 und 30
- Buslinie: 30 A

Das Grundstück bietet Ihnen nicht nur die idealen Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Die ruhige und dennoch zentrale Lage sowie die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen machen diesen Ort zu einem perfekten Ort zum Leben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Linda Schmidtberger** unter der Mobilnummer **+43 660 75 75 013** und per E-Mail unter **[schmidtberger@decus.at](mailto:schmidtberger@decus.at)** persönlich zur Verfügung.

**[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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-/Werkswohnungen. 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 <1.250m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap