

## **Einzigartiges Einfamilienhaus - in Stammersdorf!**



Terrasse 3

**Objektnummer: 141/81286**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









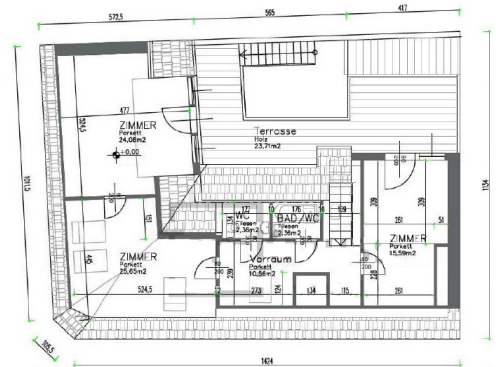




**RUSTLER<sup>3</sup>**  
 REAL ESTATE EXPERTS

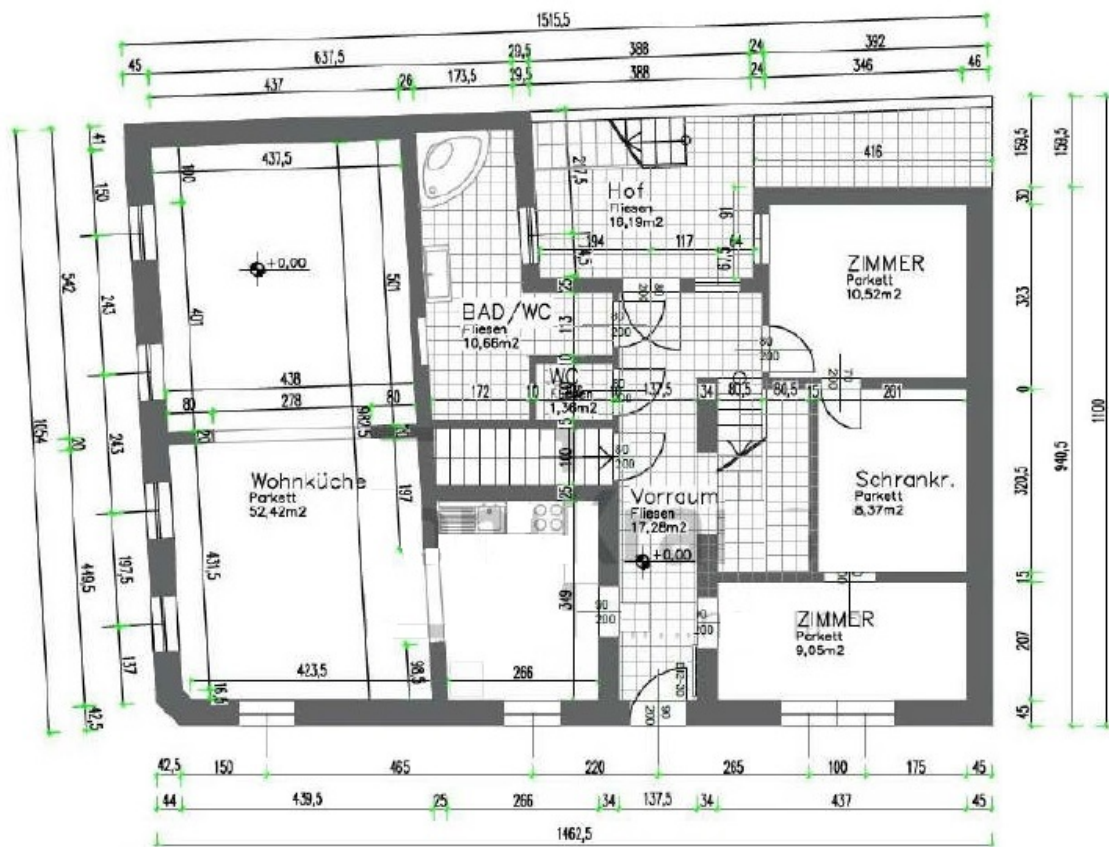


**RUSTLER<sup>3</sup>**  
 REAL ESTATE EXPERTS

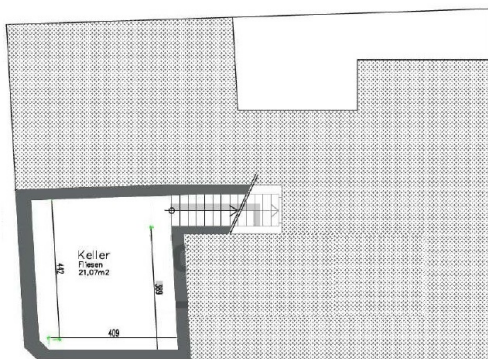


**DACHGESCHOSS**  
 REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER<sup>®</sup> ERDGESCHOSS**  
 REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup> KELLERGESCHOSS**  
 REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Stammersdorf - Wo Eleganz auf ländlichen Charme trifft!!** Diese beeindruckende Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend im idyllischen Weinort Stammersdorf. Hier vereinen sich die Ruhe der Natur und der unverwechselbare Charme des Ortes mit den Annehmlichkeiten des modernen Stadtlebens. **Ein Juwel der Wohnkultur:** Mit großzügigen 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Anwesen eine einladende und komfortable Wohnatmosphäre. Ursprünglich um 1900 erbaut, wurde das Haus ab 1998 umfassend saniert und modernisiert, wodurch es heute in einem **erstklassigen Zustand** erstrahlt. Die gelungene Kombination aus **zeitgemäßem Design** und einer **durchdachten Raumaufteilung** erfüllt selbst höchste Wohnansprüche und bietet zudem vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, einschließlich des Potenzials für den Ausbau des Dachgeschosses. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen, lichtdurchfluteten Eingangsbereich empfangen, der den Weg zu einem Schrankraum ebnet – ein Raum, der maßgeschneiderte Einbaukästen für Ihre Stauraumbedürfnisse bietet. Ein Highlight des Erdgeschosses ist zweifellos die **geräumige Wohnküche**, die sich über mehr als 50 m<sup>2</sup> erstreckt und mit hochwertigen Markenküchengeräten ausgestattet ist. Das Badezimmer im Erdgeschoss beeindruckt mit ausreichend Tageslicht, einer komfortablen Badewanne und stilvollen Badmöbeln. Darüber hinaus befindet sich ein weiteres, großzügiges Zimmer im Erdgeschoss, das über einen ca. 8 m<sup>2</sup> großen Schrankraum verfügt und somit ausreichend Platz für die Aufbewahrung Ihrer Garderobe bietet. Im **Dachgeschoss** erwartet Sie neben einem großzügigen Vorraum, einem Badezimmer mit Tageslicht und einem separaten WC, drei großzügige Zimmer. Zwei dieser Zimmer bieten Zugang zur beeindruckenden Terrasse. Die nach **Südwesten ausgerichtete Terrasse**, mit etwa 23 m<sup>2</sup>, lädt zu entspannten Stunden in der Sonne ein und bietet ausreichend Platz für Hobbygärtner, um einen kleinen Gemüsegarten oder eine private grüne Oase zu gestalten. Über eine Treppe gelangen Sie zum etwa 16 m<sup>2</sup> großen Innenhof des Hauses, der den Zugang zur Sauna oder Infrarotkabine bietet. Zusätzlich bietet ein großzügiger **Kellerraum** mit etwa 20 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Lagermöglichkeiten oder andere individuelle Bedürfnisse. In dieser Immobilie in Stammersdorf verschmelzen **historischer Charme und moderner Wohnkomfort** auf harmonische Weise. Hier erwartet Sie nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort, an dem Sie das Leben in vollen Zügen genießen können. Entdecken Sie Ihr neues Traumhaus und erleben Sie Komfort, Eleganz und höchste Lebensqualität in einer der begehrtesten Wohngegenden. Willkommen in Ihrem Traumhaus in Stammersdorf - Ihr Leben kann hier eine neue Dimension erreichen.

**Lagebeschreibung:** Die begehrte Wohngegend in Stammersdorf entführt Sie in eine wahre Oase, wo sowohl Familien als auch Naturliebhaber ein Zuhause finden, das ihren höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hier erleben Sie die Vorstadtidylle in ihrer vollsten Pracht und genießen ein Leben, das von der Natur und gleichzeitig von den Annehmlichkeiten einer Großstadt inspiriert ist. o Busstation 31, 30A: ca. 50m o Busstation 228 oder 125: ca. 350 m o A22 Anschlussstelle Strebersdorf: 2,9 km o S1 Anschlussstelle Hagenbrunn: 8 km o Apotheke: ca. 550 m o Billa: ca. 200 m o Arzt: ca. 400 m o Kindergarten: ca. 450 m o Volksschule: ca. 350 m **Interessiert?** - Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Chance begeistern - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!