

Exposé  
**„Grape Mansion“**  
**PROVISIONSFREIE Wohnungen im Weinort**  
**Stammersdorf in ehemaligem Winzerhaus**  
Stammersdorferstraße 2, 1210 Wien



## Objektdaten

Baujahr 80er  
Jahre

7 Tops (im EG und DG)  
WNF ca. 720 qm

GST - Fläche 1033 qm

2 Geschoße

Kaufpreis  
Preis/qm € 6.500,--

Miete  
Preis/qm € 18,-- brutto exkl. BK

## Objektbeschreibung

### Aktuell

Es handelt sich hierbei um ein Haus, welches in den 80er Jahren als Mehrfamilienhaus geplant und hochwertig errichtet wurde.

Der Stil entspricht einem 3 – seitigen Winzerhaus. Zusätzlich beinhaltet es eine Garage und einen anschließenden Zubau.

Das Haus ist teilunterkellert und hat 2 Geschoße.

Mittig eingebettet ist die beeindruckende Gartenfläche mit Altbaumbestand.

### Entwicklung (Fertigstellung Sommer 2022)

Der Name „Grape Mansion“ ist Programm. Die „Grapes“, also die Weintrauben hängen schier in den Gärten. Es entstehen gesamt 7 Tops im Erdgeschoß und im ausgebauten Dach. Die Einheiten sind teils barrierefrei angelegt und bestechen durch höchste Verarbeitungsqualität und besonders auch durch die Freiflächen. Bei der Ausführung wird großer Wert auf höchste Qualität und Verarbeitung gelegt. Fenster von Katzbeck, Dach von Prefa, Wienerberger – Ziegel, Stein von Breitwieser, Armaturen von Dornbracht und Beleuchtungskonzept von der Firma Lichtprojekt, nur einige wenige der klingenden Namen. Die Gartengestaltung übernehmen lokale Unternehmen, die besonders die Region Stammersdorf wie ihre Westentasche kennen. Absoulte Ruhe und diskrete Laubenplätzchen runden das Bild ab.

# BELLA LIVING

---

## GROUP

### Highlights:

- Bestlage in Stammersdorf
- Lage in der Stammersdorfer Schutzzzone
- Stil eines 3 – seitigen Winzerhauses
- Aufzug
- Teils Barrierefreiheit
- Gartenanteil oder Terrasse für jedes Top
- Auto – Abstellplätze

### Objektdaten

| Flächenaufteilung in qm |           |
|-------------------------|-----------|
| <b>Erdgeschoss</b>      |           |
| TOP 1                   | 143,45 qm |
| TOP 2                   | 66,38 qm  |
| TOP 6/EG                | 56,67 qm  |
| TOP 7/1. Variante       | 95,95 qm  |
|                         |           |
| <b>Obergeschoss</b>     |           |
| TOP 3                   | 83,20 qm  |
| TOP 4                   | 144,09 qm |
| TOP 5 (ausgebaut)       | 76,89 qm  |
| TOP 6/OG                | 50,42 qm  |

# BELLA LIVING

---

## GROUP

### Lagebeschreibung

Das Projekt befindet sich in Bestlage in Stammersdorf, einem Teil des 21. Wiener Gemeindebezirks. Die „Grape Mansion“ befindet sich in der Stammersdorfer Straße 2, am Beginn der Kellergasse. Unmittelbar vor dem Eingang befindet sich die Bushaltestelle.

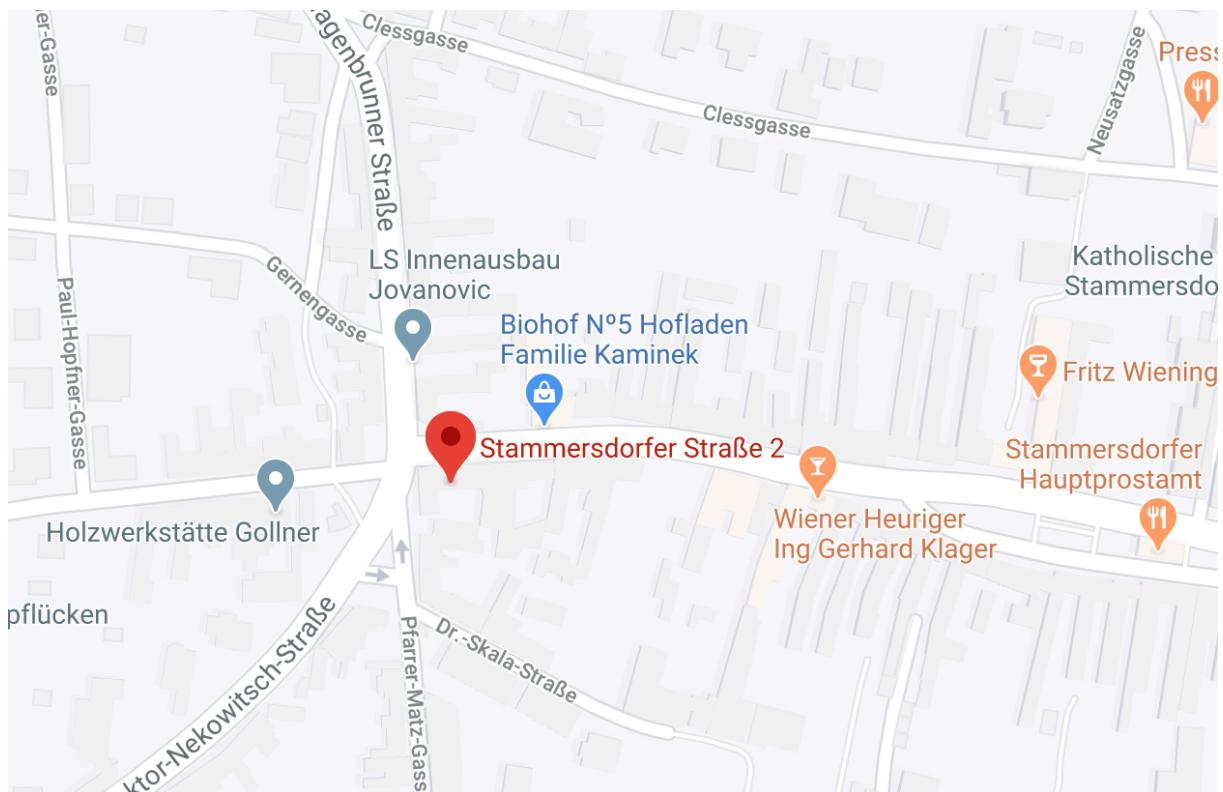
Die Stadt Wien ist jene mit der höchsten Lebensqualität, wie in Rankings der vergangenen Jahre wiederholt dargestellt.

Der Stadtteil Stammersdorf liegt im Nord – Osten der Stadt und grenzt an das Wiener Umland Niederösterreichs.

Stammersdorf gilt als Heurigengegend, die Liegenschaften befinden sich größtenteils in absoluter Grünruhelage.

Das Besondere an der gegenständlichen Liegenschaft ist ihre Lage in der Stammersdorfer Schutzzone. Baubewilligungen werden in dieser nur unter sehr restriktiven Bedingungen und in Ausnahmefällen erteilt.

Dieser Umstand ist ein wesentlicher, welcher diese Immobilie so wertvoll macht.



# BELLA LIVING

---

## GROUP

### Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

|                   |         |
|-------------------|---------|
| <b>Gesundheit</b> |         |
| Arzt              | 1.000 m |
| Apotheke          | 1.500 m |
| Krankenhaus       | 5.100 m |

|                      |         |
|----------------------|---------|
| <b>Nahversorgung</b> |         |
| Bäckerei             | 550 m   |
| Supermarkt           | 900 m   |
| Einkaufszentrum      | 8.100 m |

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| <b>Kinder &amp; Schulen</b>   |         |
| Kindergarten                  | 1.400 m |
| Volksschule/Neue Mittelschule | 1.700 m |
| Hochschule                    | 2.300 m |

|                |         |
|----------------|---------|
| <b>Verkehr</b> |         |
| Bus            | 200 m   |
| Straßenbahn    | 1.400 m |
| U – Bahn       | 6.600 m |

|                 |         |
|-----------------|---------|
| <b>Sonstige</b> |         |
| Schwimmbad      | 900 m   |
| Postpartner     | 750 m   |
| Bankomat        | 1.400 m |
| Polizei         | 2.600 m |
| Bank            | 3.400 m |

# BELLA LIVING

---

## GROUP

### Fotos

Beim Projekt ist noch vieles möglich, da es am Beginn der Bauphase steht. Damit ergibt sich ein gewisses Mitspracherecht der Mieter/Käufer, vor allem und Raumaufteilung betrifft.



# BELLA LIVING

---

GROUP

