



1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 26767

3 Zimmer Wohnung mit Traumblick - beheizt und gekühlt mit Erdwärme (provisionsfrei)



Ihre Ansprechpartnerin

Anna Kurtaran

Relocation & Immobilien Managerin

+43 1 328 8818-0

+43 699 1169 8453

a.kurtaran@expat-consulting.com

www.expat-consulting.com

3 Zimmer Wohnung mit Traumblick - beheizt und gekühlt mit Erdwärme (provisionsfrei)



Lage

1210 Wien, Strebersdorf

Beschreibung

Inmitten von Strebersdorf wurde diese exklusive 3-Zimmer-Eigentumswohnung fertiggestellt. Die ruhig gelegene Wohnung befindet sich in einem energieeffizienten Neubau mit insgesamt 6 Wohnungen in einer gepflegten Grünanlage.

Sie verfügt über ein modernes Heiz- und Kühlsystem mit einer Erdwärmepumpe. In allen Räumen finden Sie eine Fußbodenheizung, Dielenparkett sowie Feinsteinzeug. Die hochwertige Sanitärausstattung umfasst bodenebene Duschen mit Glaskabinen. Zusätzlich sind elektrisch bedienbare Außenraffstores an allen Fenstern und eine Video-Gegensprechanlage vorhanden. Vom Vorzimmer aus sind alle Räume zentral begehbar. Vom Wohn- und Esszimmer aus haben Sie Zugang zum Balkon mit herrlichem Blick auf den Bisamberg.

Sie erwartet modernes Wohnen in ansprechender Architektur mit durchdachten Grundrissen. Die Ausstattung überzeugt ausschließlich mit hochwertigen Marken, sowohl regional als auch international bekannt.

Das dreigeschossige Haus ist voll unterkellert. Zu jeder Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Bei Bedarf kann gegen Aufpreis ein Stellplatz in der Tiefgarage erworben werden.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnlage in Strebersdorf bietet ruhiges Wohnen am Stadtrand, umgeben von wunderbaren Erholungsgebieten am Fuße des Bisambergs. Trotz der ruhigen Lage sind Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell in der Innenstadt.



Haltestellen der Straßenbahnlinie 26 und des Bus 32 A und 850 sind etwas mehr als 500 m entfernt und in weniger als 8 Gehminuten erreichbar. Die Schnellbahnstation Strebersdorf kann fußläufig in ca. 15 Minuten erreicht werden.

Das Stadtzentrum (Stephansplatz) ist in etwa 15 Straßenkilometer entfernt und mit dem Auto in rund 17 Minuten Fahrzeit erreichbar. Die Donauuferautobahn A22 Abfahrt Strebersdorf erreicht man dabei in 5 Minuten.

Das Einkaufszentrum Center21 ist fußläufig 600 m entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an Nahversorgern, darunter befinden sich Supermärkte wie Billa, Hofer, Lidl und Penny, eine Bäckerei, eine Apotheke, diverse Ärzte, Modengeschäfte uvm.

Das Bildungsangebot umfasst u.a. die in direkter Umgebung gelegene De La Salle Schule Strebersdorf mit einem Kindergarten, einer Volksschule, einer neuen Mittelschule, einer AHS und einem Internat.

Ein sportliches Freizeitangebot wird durch das nahe gelegene Sportzentrum Strebersdorf, das Familienbad sowie die Tanzschule Kreuzenstein geboten. Freizeitvielfalt bieten ebenso die naturnahen Radwege über die nahegelegenen Weinberge.

Ruhe und Entspannung finden Sie in der wunderschönen Natur in den Erholungsgebieten Bisamberg und Marchfeldkanal in der direkten Umgebung.

In der unmittelbaren Nähe zu den Weinbergen befinden sich Heurige, Weingüter und Buschenschanken. Darüber hinaus gibt es weitere gastronomische Angebote innerhalb weniger Gehminuten.

Leistung und Ausstattung:

- Alle Räume zentral vom Vorzimmer aus begehbar
- Besonders energiesparendes System mit zentraler Sole-Wasser-Wärmepumpe, gespeist durch Tiefensonden
- Steuerung des modernen Heizsystems mit ökonomischer und ökologischer Erdwärmearanlage
- Einzel regulierbare Fußbodenheizung in allen Räumen, in den Zimmern und im Bad
- In der warmen Jahreszeit Raumkühlung über die Verrohrung der Fußbodenheizung
- Josko Designfenster mit flachem Kunststoffrahmen und außenbündiger Alu Vorsatzschale, mit 3-Schicht Isolierverglasung und Beschlägen in Edelstahl
- Elektrisch bedienbare Außenraffstores bei allen Fenstern
- Hochwertige Sanitärausstattung von Grohe / hansgrohe und Geberit
- Verfliesung in Bad und WC mit Feinsteinzeug in modernem Design
- Bodenebene Duschkabinen mit Glastrennwänden und Rigol
- Mechanische Lüftung in Bad und WC
- Balkonbelag aus elegantem Feinsteinzeug 60/60
- Große Anzahl an Schaltern und Steckdosen
- In den Zimmern jeweils Anschlüsse für TV, Internet und Telefon vorbereitet
- Video-Gegensprechanlage
- Hochwertige geölte Dielenparkettböden aus Eiche Natur
- Flächenbündige Kunex Innentüren aus Holz mit Holzzarge und Edelstahlbeschlägen
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren in Holz mit Holzzarge und Edelstahlbeschlägen
- Zentralschließanlage
- Balkon mit Stahlglasgeländer und getönter Glasfüllung
- Moderne Liftanlage von KONE mit Edelstahlkabinen und Notrufsystemen



Graben 7 / 8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com

- Geräumiger Kellerabteil inkludiert
- Pro Haus im Keller ein Kinderwagenabstellraum sowie ein Fahrradraum
- PKW- und Zweiradstellplatz in der Tiefgarage gegen Aufpreis
 - PKW-Stellplatz ab € 30.000,00
 - Kraftradstellplatz ab € 9.000,00

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Anna Kurtaran
national - Tel: 0699 1169 5453
international - Tel: +43 699 1169 5453
email: a.kurtaran@expat-consulting.com



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 76,92 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 6,53 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Balkonfläche:	ca. 9,54 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Heizung:	Zentralheizung
Etage:	1. Etage		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	Erstbezug
Balkone:	1	Baujahr:	2022
		Energieausweis	
		Gültig bis:	07.12.2030
		HWB:	B 21,2 kWh/m ² a
		fGEE:	A+ 0,63

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Befuerung:	Erdwärme
Boden:	Parkett, Steinboden	Belüftung:	Kühlung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz

Preisinformationen

Kaufpreis:	490.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	135,82 €	Vertragserrichtungskosten:	1,2 %
Reparaturrücklage:	15,59 €		
Umsatzsteuer:	13,58 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	164,99 €		



Weitere Fotos





Graben 7/8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com





Graben 7 / 8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

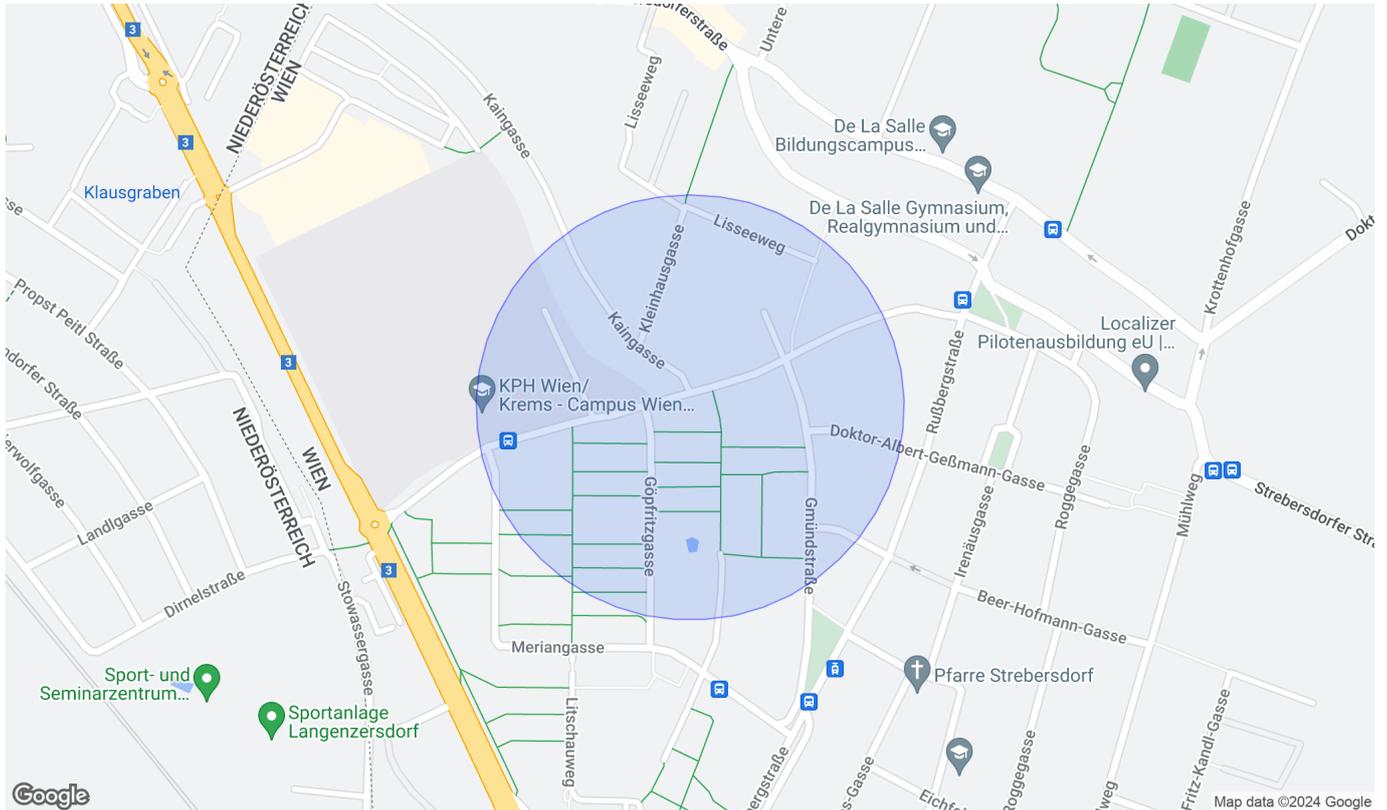
tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com





Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	5.000 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	4.500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	500 m
Höhere Schule	4.000 m

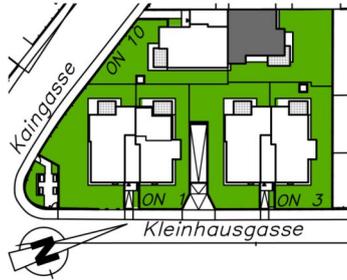
Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



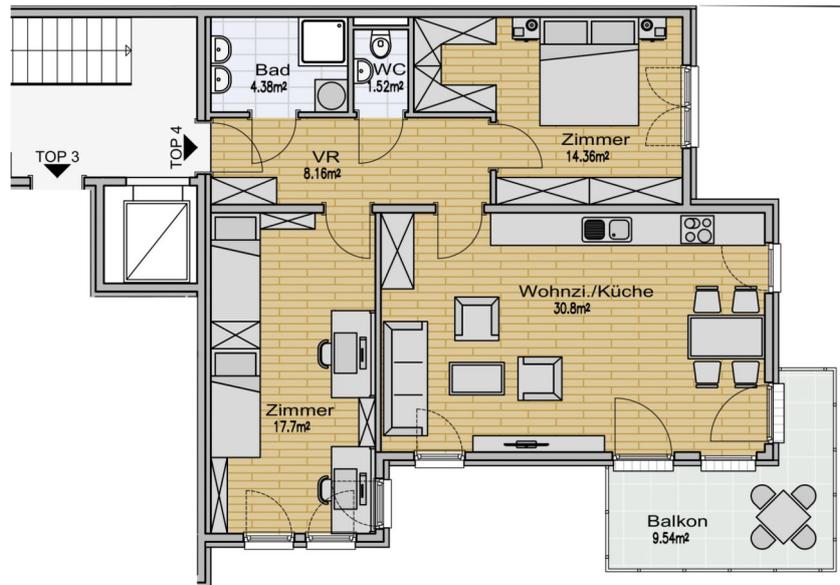
Grundriss



Kaingasse 10, 1210 Wien

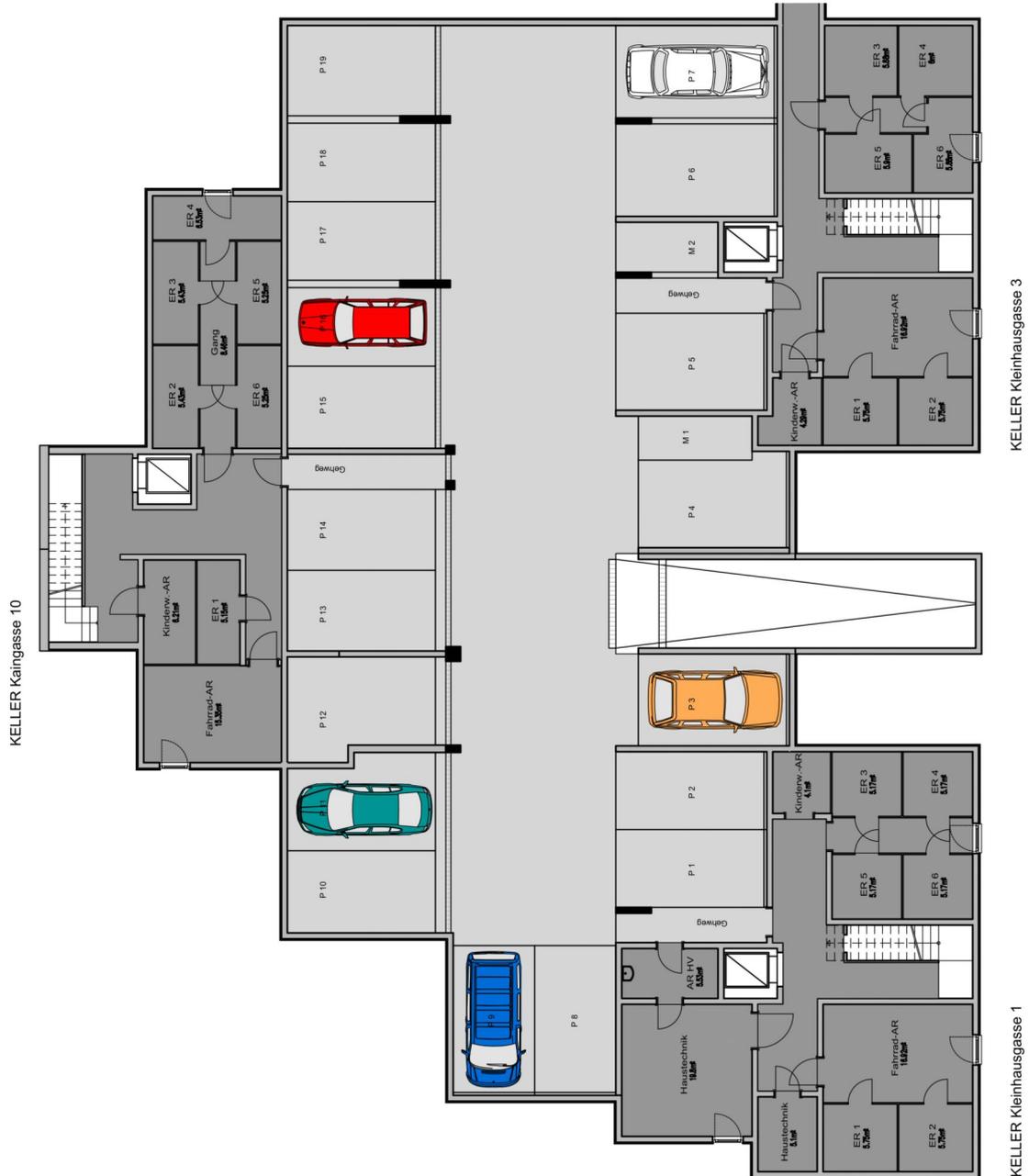
Top 4 - Obergeschoss

Wohnfläche	76,92 m ²
Balkon	9,54 m ²
Kellerabteil 4	6,53 m ²





Garagenplan





Graben 7 / 8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Firma Expat Consulting Real Estate & Relcoation Services GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig ist bzw. mit dem Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.