



1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 27110

Wohnung mit großzügigem Balkon im Grünen - beheizt und gekühlt mit Erdwärme



Ihr Ansprechpartner

Aslan Kurtaran, MBA

Geschäftsführer

+43 1 328 8818-0

+43 699 1178 5193

kurtaran@expat-consulting.com

www.expat-consulting.com



Wohnung mit großzügigem Balkon im Grünen - beheizt und gekühlt mit Erdwärme



Lage

1210 Wien, Strebersdorf

Beschreibung

Es erwartet Sie eine einzigartige 3-Zimmer-Wohnung im ruhigen und doch zentral gelegenen Stadtteil von Wien Strebersdorf. Dieses neu errichtete Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten befindet sich in bester Lage, umgeben von wunderbaren Erholungsgebieten am Fuße des Bisamberg. In unmittelbarer Umgebung finden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und eine Fülle traditioneller Heurigen und gastronomischen Angeboten, die Ihren Alltag bereichern werden.

Die Wohnung beeindruckt durch ihre großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Das Wohnzimmer verfügt über ein Schiebefenster in Raumhöhe, welches den Zugang zum großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne ermöglicht. Durch die elektrisch bedienbaren Außenbeschattungen haben Sie stets die Möglichkeit, natürliches Licht und Luft in den Räumlichkeiten einzulassen.

Die Küche ist vollständig eingerichtet und beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung und edlen Materialien. Das Badezimmer überzeugt durch seine erstklassige und luxuriöse Ausführung. Es verfügt über eine Regendusche und einen edlen Doppel Waschtisch sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der große Balkon, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Hier haben Sie genügend Platz für Gartenmöbel und Grill, um die Schönheit der Natur direkt von der Wohnung aus zu genießen. Ein hauseigenes Kellerabteil, sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum ergänzen das Wohnpaket.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit auf diese außergewöhnliche Wohnung in begehrter Lage und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



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 Erdwärmeanlage
- Fußbodenheizungen in allen Räumen, in den Zimmern und im Bad einzeln regulierbar
- In der warmen Jahreszeit Raumkühlung über die Verrohrung der Fußbodenheizung
- Elektrisch bedienbare Außenraffstores bei allen Fenstern
- Hochwertige Sanitärausstattung von Grohe und Geberit
- Bodenebene Duschkabinen mit Glastrennwänden und Regendusche
- Fenster in Bad und WC
- In den Zimmern jeweils Anschlüsse für TV, Internet und Telefon vorbereitet
- Video-Gegensprechanlage
- Hochwertiger Dielenparkettboden in Eiche Natur geölt
- Flächenbündige Innentüren aus Holz mit Holzzarge
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren in Holz
- Zentralschließanlage
- 11 m² Geräumiger Kellerabteil inkludiert

Lage und Infrastruktur:

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, Modegeschäfte 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.

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

Herr Aslan Kurtaran



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

national - Tel: 0699 1178 5193
international - Tel: +43 699 1178 5193
email: kurtaran@expat-consulting.com

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 63,21 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 10,52 m ²	Beziehbar:	sofort
Balkonfläche:	ca. 9,29 m ²	Möbiliar:	Küche
		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:	2023
		Energieausweis	
		Gültig bis:	07.12.2030
		HWB:	B 26,8 kWh/m ² a
		fGEE:	A+ 0,64

Ausstattung

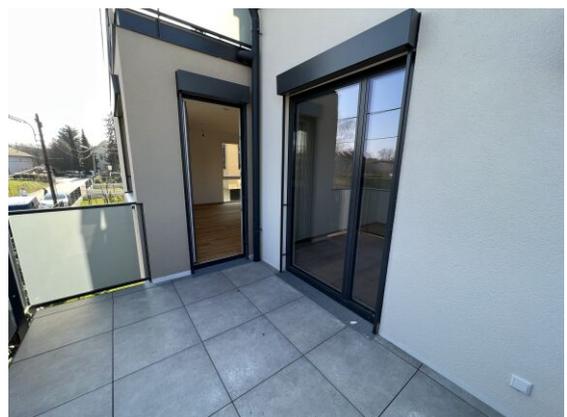
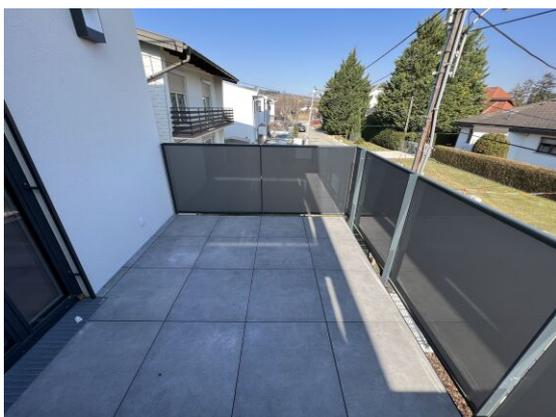
Bauweise:	Massiv	Befeuern:	Erdwärme
Boden:	Parkett, Steinboden	Belüftung:	Kühlung
Fahrrad:	Personenaufzug	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz

Preisinformationen

Gesamtmieta:	1.271,69 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete:	1.000,00 €		
Betriebskosten:	156,08 €		
Umsatzsteuer:	115,61 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.271,69 €		



Weitere Fotos





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

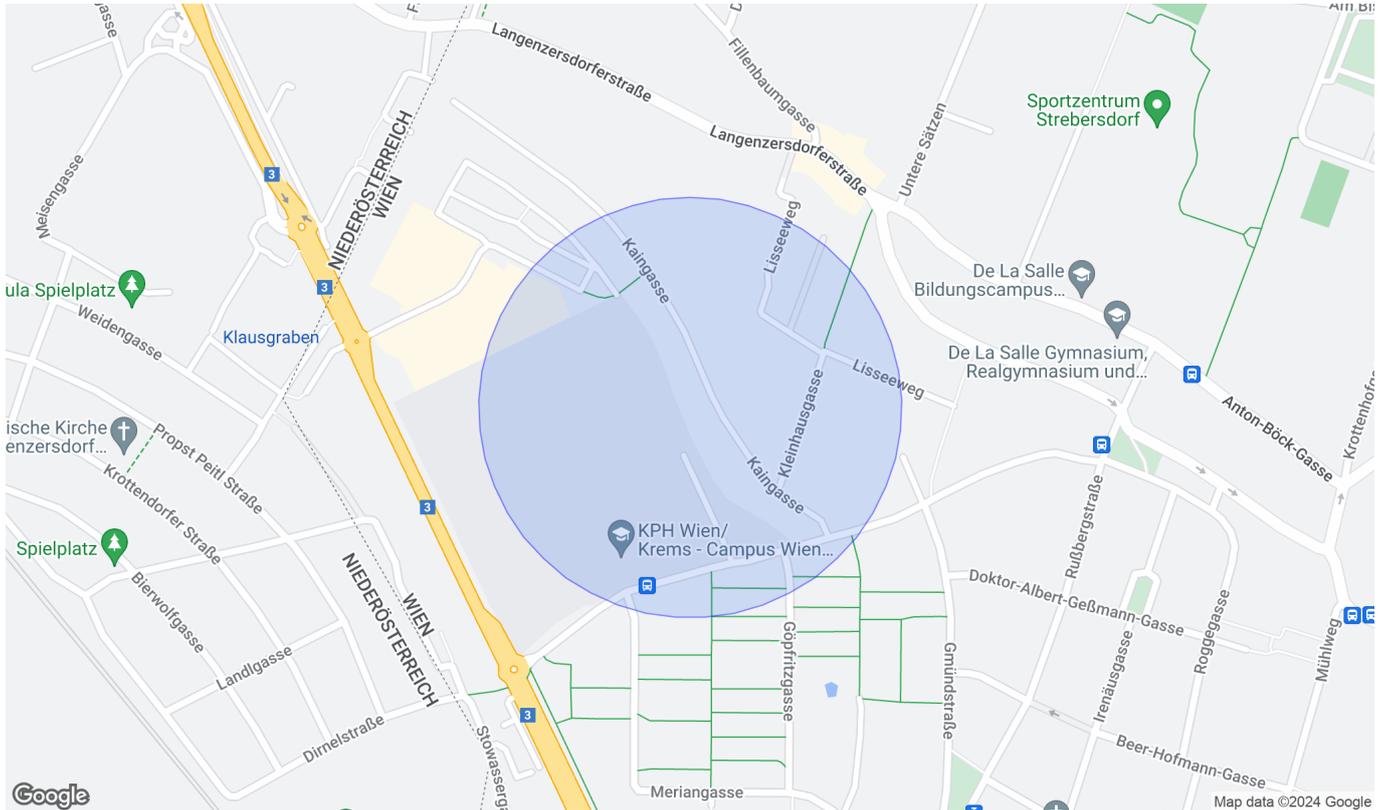
tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com





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	1.000 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

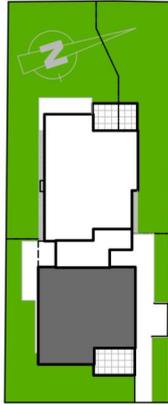
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Plan

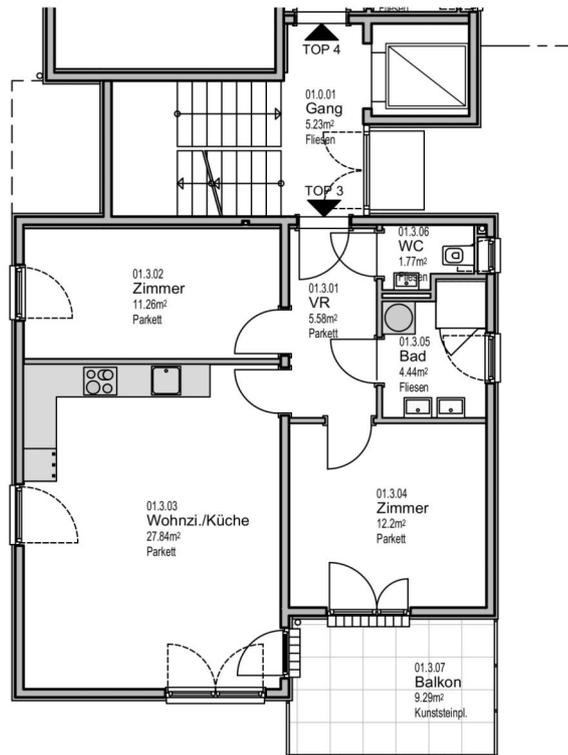


Kleinhausgasse

Kleinhausgasse 5, 1210 Wien

Top 3 - Obergeschoss

Wohnfläche	63,21 m ²
Balkon	9,29 m ²
Kellerabteil 3	10,52 m ²

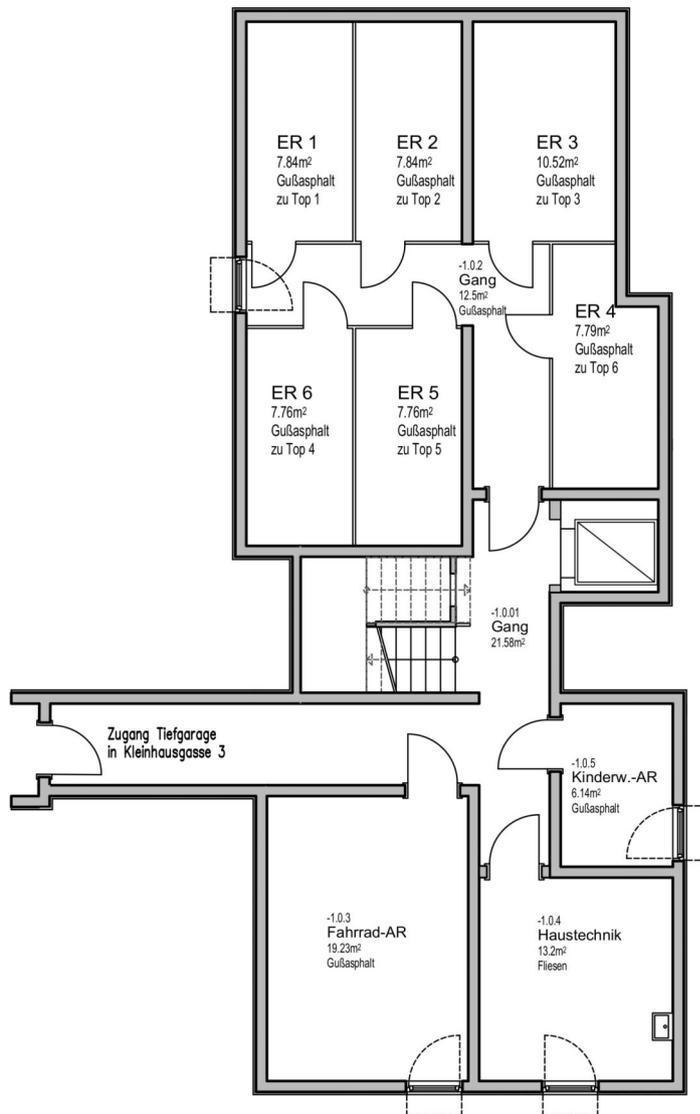




Plan

Kleinhausgasse 5, 1210 Wien

Keller





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.