



1210 Wien | Haus | Objektnummer: 27152

Exklusive Altbauvilla in Strebersdorf – Erstbezug nach umfassender Sanierung



Ihr Ansprechpartner

Aslan Kurtaran, MBA

Geschäftsführer

+43 1 328 8818-0

+43 699 1178 5193

kurtaran@expats-consulting.com

www.expats-consulting.com



Exklusive Altbauvilla in Strebersdorf – Erstbezug nach umfassender Sanierung

Lage

Schulbrüder De La Salle, Bisamberg

Beschreibung

Exklusive Altbauvilla in Strebersdorf, 21. Bezirk – Erstbezug nach umfassender Sanierung

Zum Verkauf steht eine prachtvolle Altbauvilla in erstklassiger Lage im nördlichen Teil von Strebersdorf im 21. Bezirk, am Fuße des Bisamberg und direkt neben der renommierten Privatschule De La Salle (Schulbrüder). Diese Villa beeindruckt durch ihre Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort und befindet sich kurz vor der Fertigstellung einer umfassenden Sanierung.

Highlights der Villa:

- **Komplette Erneuerung:** Sämtliche Elektroleitungen, Wasser- und Rohrleitungen wurden erneuert. Das Gas wurde entfernt und durch eine hochwertige Luftwärmepumpe ersetzt, die sowohl für Heizung als auch Warmwasser sorgt.
- **Erhalt historischer Elemente:** Die originalen Alt-Wiener Türen sowie der restaurierte Fischgrätparkett verleihen dem Haus seinen historischen Charakter.
- **Moderne Sanitäranlagen:** Alle Badezimmer und WC-Anlagen wurden vollständig modernisiert und neu ausgestattet.
- **Energieeffiziente Fenster:** Neue dreifach verglaste Fenster bieten exzellenten Schallschutz und Energieeffizienz.
- **Fassadendämmung:** Die Fassade wurde nach aktuellen Normen vollständig gedämmt. Auch der Boden des Dachs wurde isoliert, um den neuesten energetischen Standards zu entsprechen.
- **Raumhöhe:** Alle Räume bestechen durch eine großzügige Raumhöhe von 3 Metern.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Entree und geräumiger Vorraum mit Zugang zur Südwestterrasse
- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und Flügeltür
- Separate große Küche mit Flügeltür
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gästetoilette

Obergeschoss:

- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Doppelwaschbecken
- Zweites separates WC
- Waschküche



Untergeschoss:

- Geräumiger Vorraum
- Vier unterschiedlich große Räume

Ausstattung:

- Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- Fußbodenheizung im Eingangsbereich, Vorräumen und in allen Bädern
- Vorbereitete Raffstore-Beschattung
- Hochwertige Bodenbeläge aus Feinsteinzeug oder Fischgrätparkett
- Dreifachverglasung an allen Fenstern
- Exklusive Sanitärausstattung
- Qualitätsvolle Armaturen

Infrastruktur:

- Einkaufszentrum Center21 nur 1,2 km entfernt
- Hochwertige Bildungseinrichtungen wie die De La Salle Schule Strebersdorf sowie weitere Schulen in der Nähe
- Sportzentrum Strebersdorf, Tanzschule Kreuzenstein, Golfclub Wien-Tuttendörfel und Tennisplatz in unmittelbarer Nähe
- Radwege durch nahegelegene Weinberge
- Familienbad Strebersdorf
- Heurige, Weingüter, Buschenschanken und Gasthäuser fußläufig erreichbar
- Straßenbahn- und Busstationen in Gehweite
- Das Stadtzentrum (Stephansplatz) ist etwa 13 km entfernt und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gut erreichbar

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Kontakt:

Hr. Aslan Kurtaran
Tel (national): 06991 178 5193
Tel (international): +43 6991 178 5193
Email: kurtaran@expat-consulting.com



Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 458 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 170 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Nutzfläche:	ca. 251,6 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Kellerfläche:	ca. 81,6 m ²	Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung, Kamin
Terrassenfläche:	ca. 23,41 m ²		
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Bauart:	Altbau
WCs:	3	Zustand:	Erstbezug
Abstellräume:	2	Baujahr:	1900
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Süden
Stellplätze:	1	Letzte Sanierung:	2024
		Letzte Generalsanierung:	2024
		Energieausweis	
		Gültig bis:	17.04.2034
		HWB:	B 33,2 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,76

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Dachform:	Satteldach	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Boden:	Parkett, Steinboden	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Extras:	Abstellraum
Räume:	Flügeltüren		

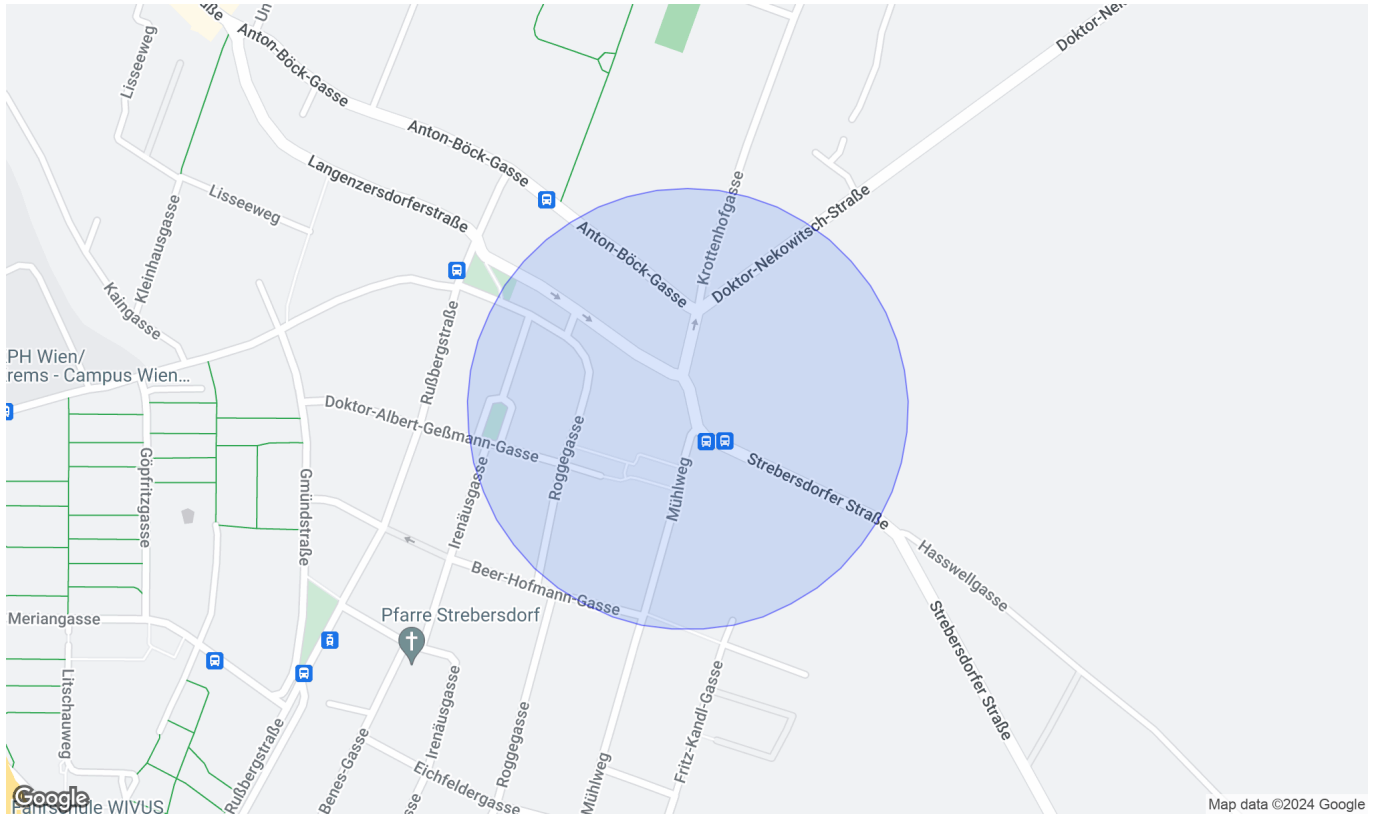
Preisinformationen

Kaufpreis:	1.690.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	500 m
Klinik	4.500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	4.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

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

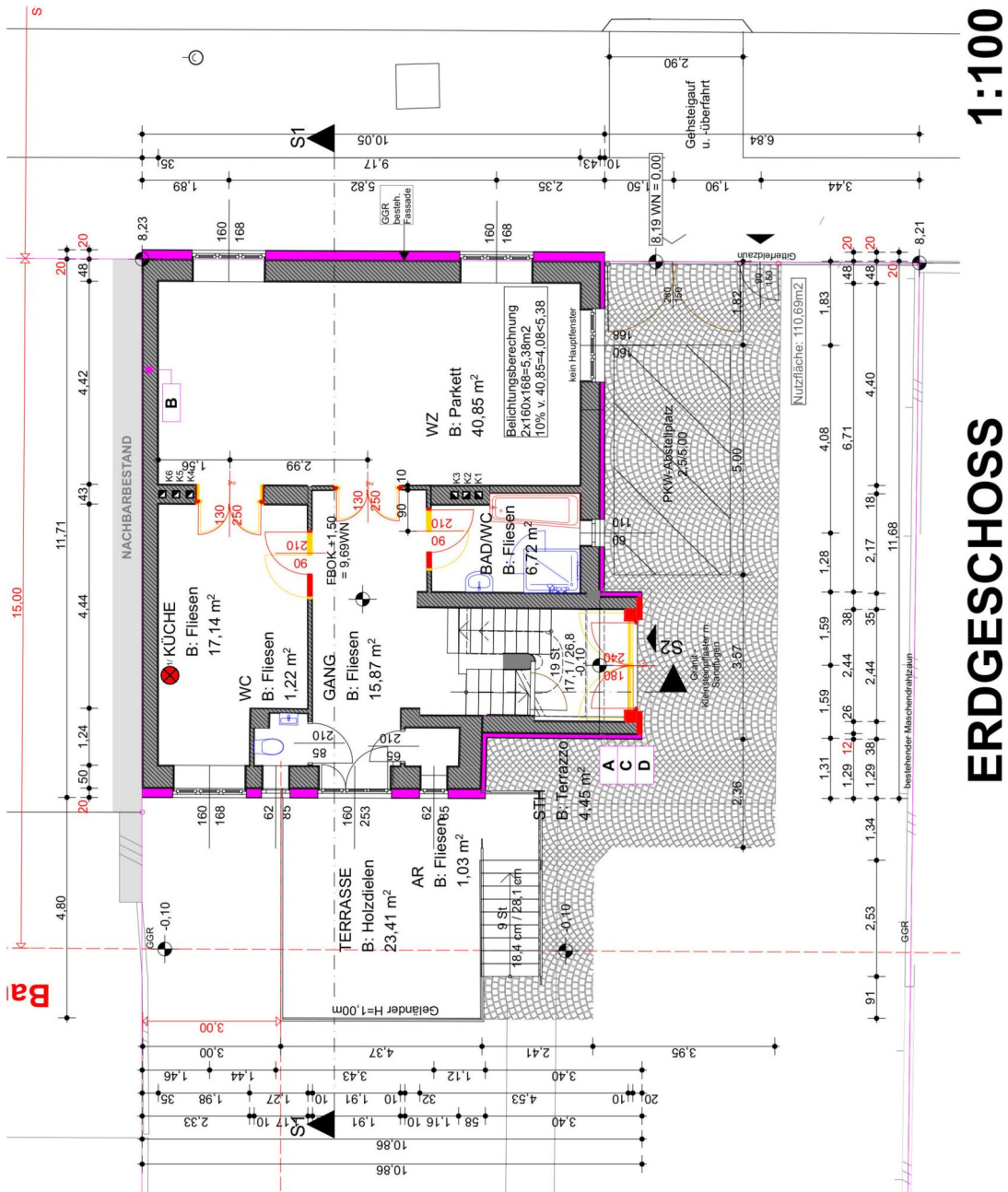
Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Plan

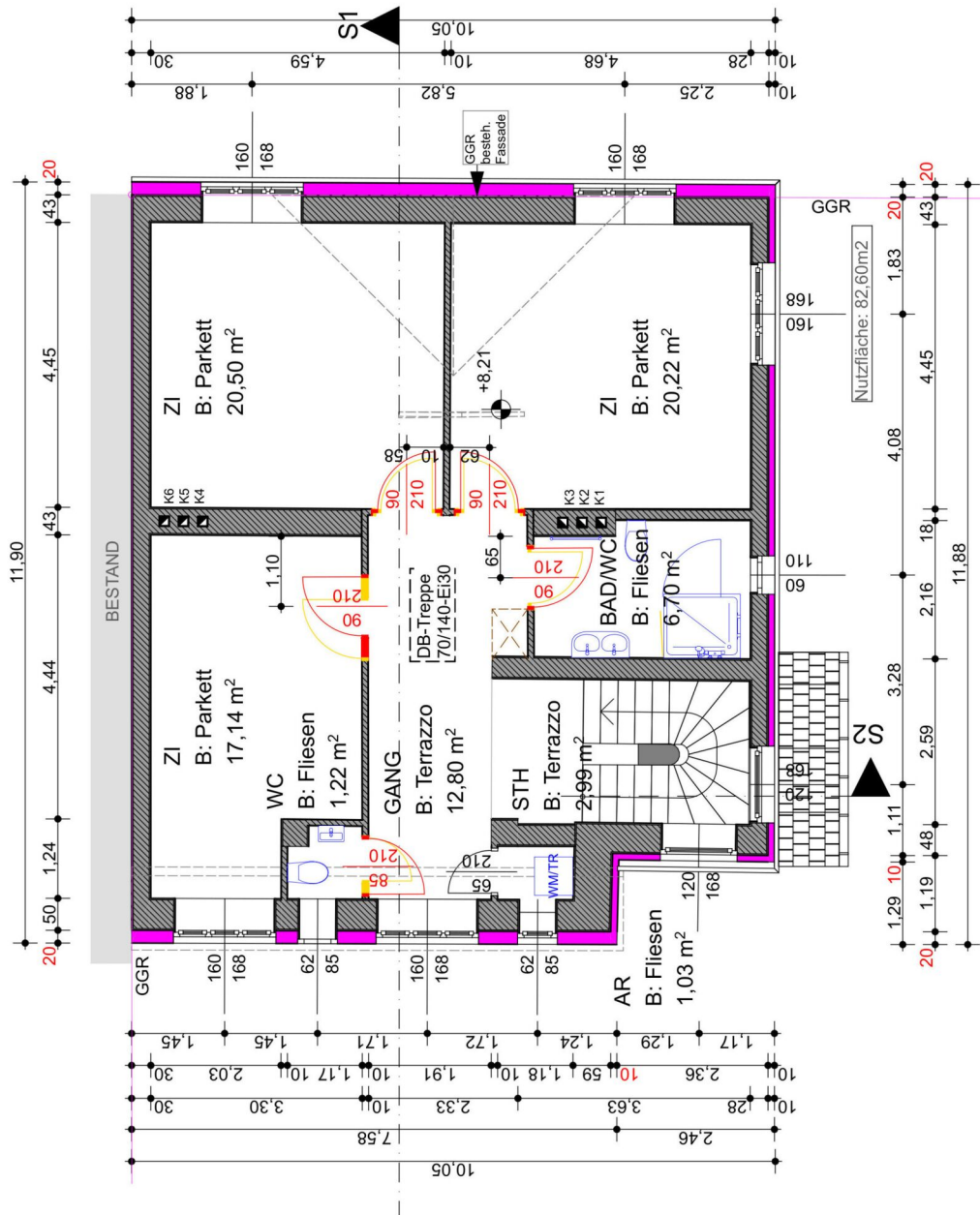


1:100

ERDGESCHOSS



Plan



OBERGESCHOSS 1:100



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.