



1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 26162

360 Grad Terrasse mit Traumblick - beheizt und gekühlt mit Erdwärme (provisionsfrei)



Ihre Ansprechpartnerin

Anna Kurtaran

Relocation & Immobilien Managerin

+43 1 328 8818-0

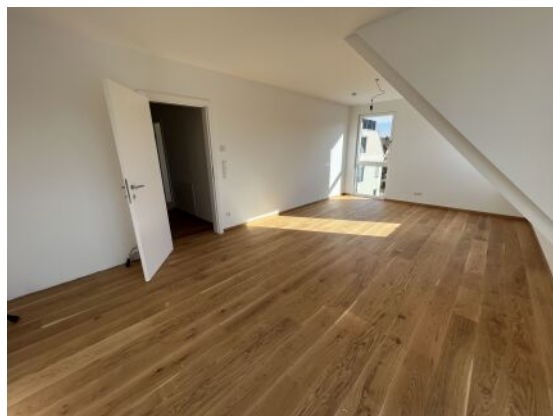
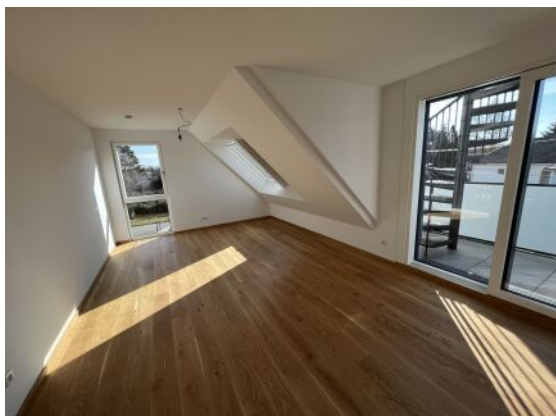
+43 699 1169 8453

a.kurtaran@expat-consulting.com

www.expat-consulting.com



360 Grad Terrasse 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 Grünlage.

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 gelangen Sie auf die Terrasse und über eine Wendeltreppe auf die Dachterrasse und den Dachgarten. Die Möglichkeit zur Montage einer Pergola besteht auf der Dachterrasse. Der Dachgarten verfügt über einen Warm- und Kaltwasseranschluss sowie einen Stromanschluss, sodass einer Outdoor-Küche nichts im Wege steht.

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, 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.

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 Erdwärmeanlage
- Einzeln regulierbare Fußbodenheizung in allen Räumen, in den Zimmern und im Bad
- In der warmen Jahreszeit Raumkühlung über die Verrohrung der Fußbodenheizung
- Zusätzliche Kühlung über die Decke
- Josko Designfenster mit flachem Kunststoffrahmen und außenbündiger Alu Vorsatzschale, mit 3-Schicht Isolierverglasung und Beschlägen in Edelstahl
- Großflächige Josko Hebe/Schiebetür zu den Terrassen
- Elektrisch bedienbare Außenraffstores bei allen Fenstern
- Elektrisch bedienbare Außenrolladen bei den Dachflächenfenstern
- Hochwertige Sanitärausstattung von Grohe / hansgrohe und Geberit
- Verfliesung in Bad und WC mit Feinsteinzeug in modernem Design
- Bodenebene Duschkabine mit Glastrennwand und Rigol
- Mechanische Lüftung in Bad und WC
- Terrassenbelag aus elegantem Feinsteinzeug 60/60, bei Dachterrasse hochwertige WPC-Massivdielen
- Große Anzahl an Schaltern und Steckdosen
- In den Zimmern jeweils Anschlüsse für TV, Internet und Telefon vorbereitet
- Video-Gegensprechanlage
- Hochwertiger, geölter Dielenparkettboden aus Eiche Natur



Graben 7 / 8
1010 Vienna · Austria
www.expatsconsulting.com

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

- Flächenbündige Kunex Innentüren aus Holz mit Holzzarge und Edelstahlbeschlägen
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstür in Holz mit Holzzarge und Edelstahlbeschlag
- Zentralschließanlage
- Terrasse mit Stahlgeländer und getönter Glasfüllung
- Große Dachterrasse und Dachgarten
- Dachgarten und Gartenterrasse mit Strom- und Außenwasseranschluss (kalt und warm)
- Moderne Liftanlagen von KONE mit Edelstahlkabinen und Notrufsystemen
- Geräumige Kellerabteile inkludiert
- Pro Haus im Keller ein Kinderwagenabstellraum sowie ein Fahrradraum
- PKW- und Zweiradstellplätze in der Tiefgarage gegen Aufpreis
 - PKW-Stellplatz ab € 30.000,00
 - Kraftradstellplatz ab € 9.000,00

*Die oben angeführte monatliche Belastung versteht sich vorbehaltlich einer finalen Bonitätsprüfung durch das jeweilige Kreditinstitut und errechnet sich in Abhängigkeit Ihrer persönlichen finanziellen Verhältnisse und der eingebrachten Eigenmittel.

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@expatsconsulting.com



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 73,15 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 36,19 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Kellerfläche:	ca. 5,25 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Terrassenfläche:	ca. 28,59 m ²	Heizung:	Zentralheizung
Balkonfläche:	ca. 6 m ²		
Etage:	1. DG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Baujahr:	2022
Keller:	1		
Terrassen:	1	Energieausweis	
Balkone:	1	Gültig bis:	07.12.2030
		HWB:	B 21,2 kWh/m ² a
		fGEE:	A+ 0,63

Ausstattung

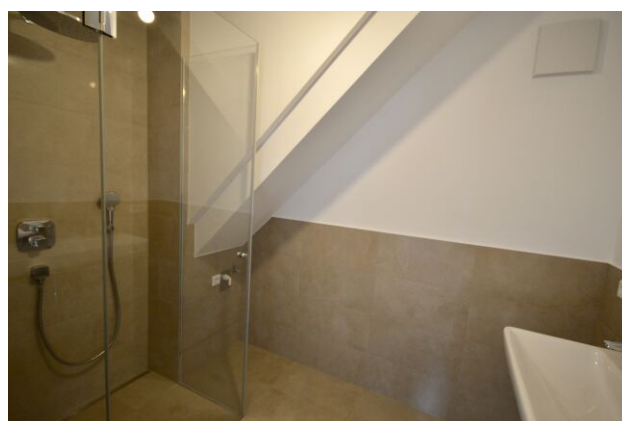
Bauweise:	Massiv	Befuerung:	Erdwärme
Boden:	Parkett, Steinboden	Belüftung:	Kühlung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz

Preisinformationen

Kaufpreis:	498.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	132,43 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	15,20 €	Vertragserrichtungskosten:	1,2 %
Umsatzsteuer:	13,24 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	160,87 €		



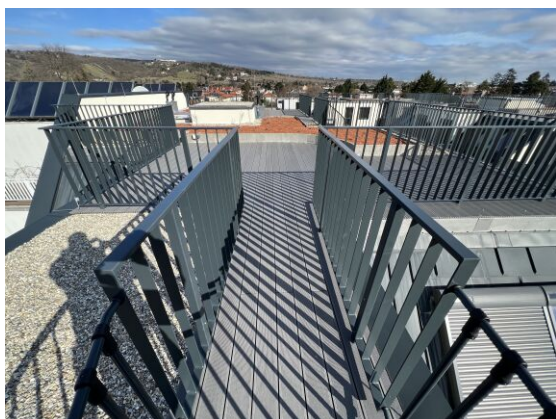
Weitere Fotos





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

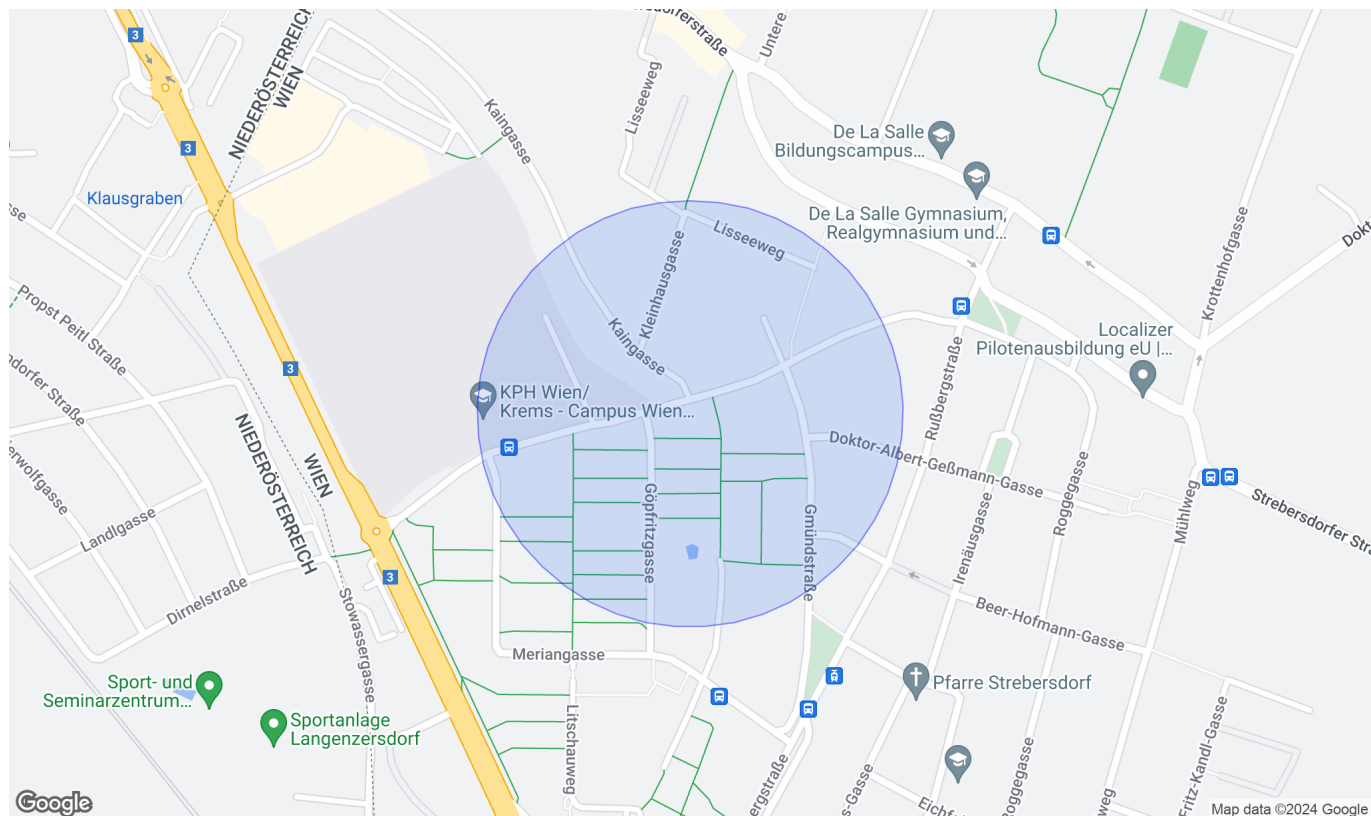
tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com





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	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

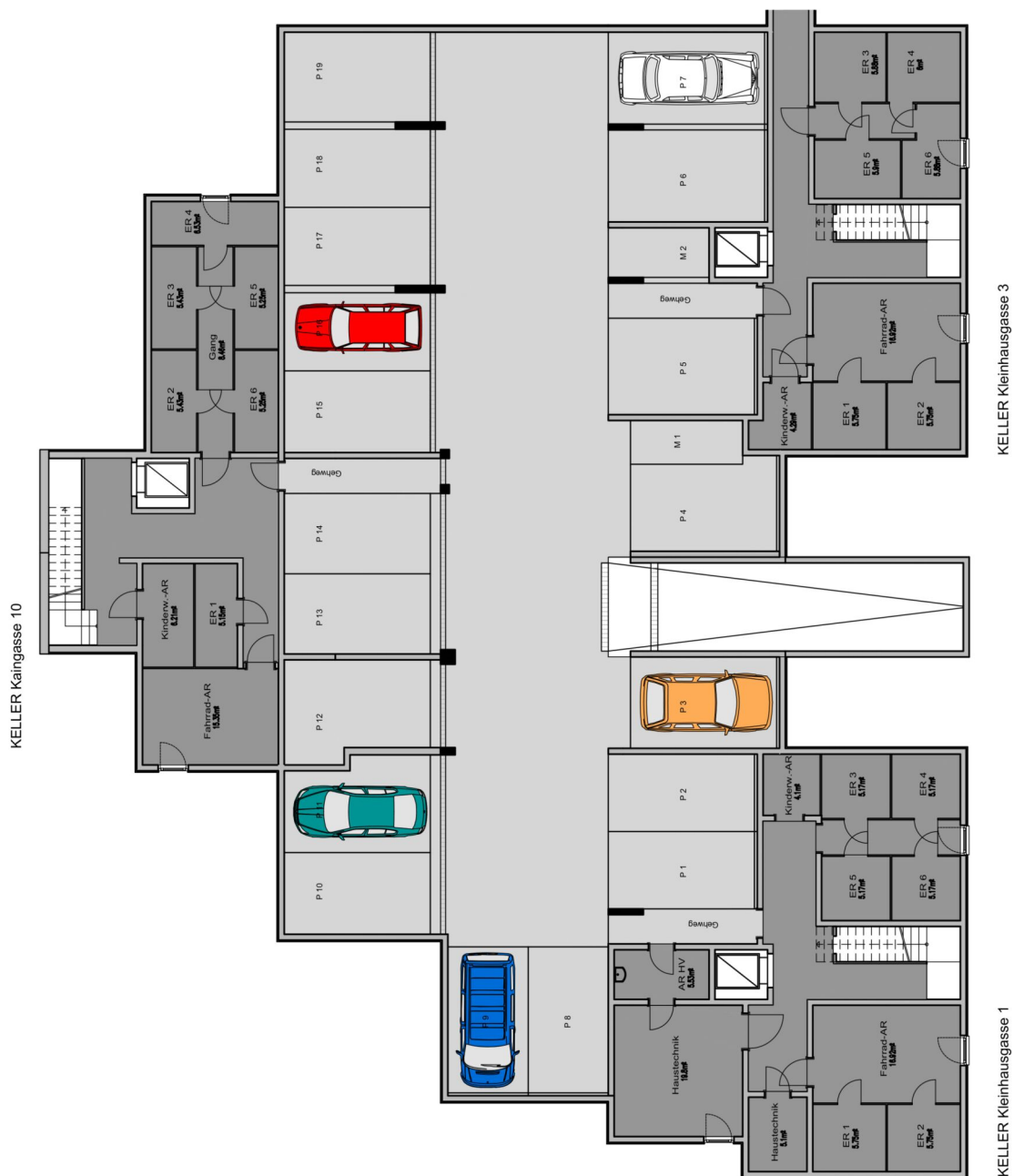
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

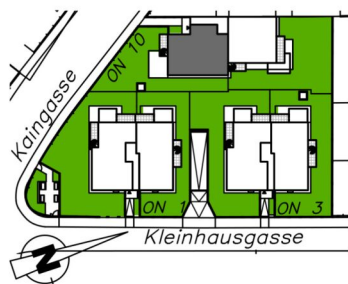


Garagenplan





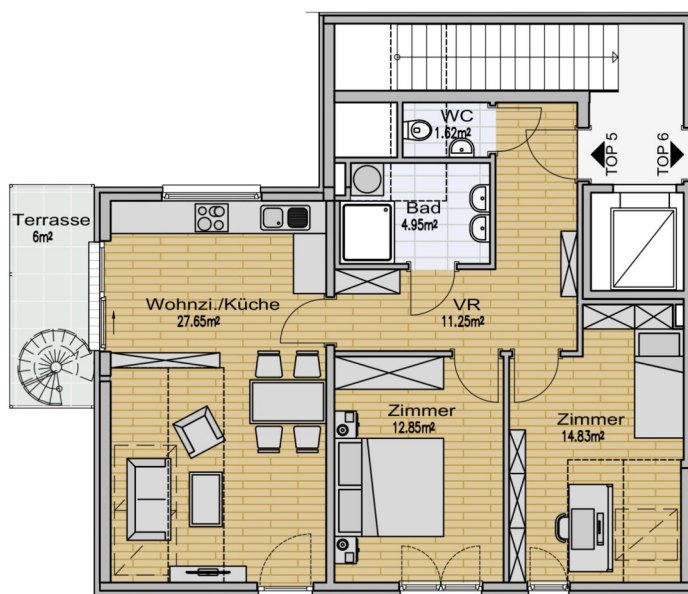
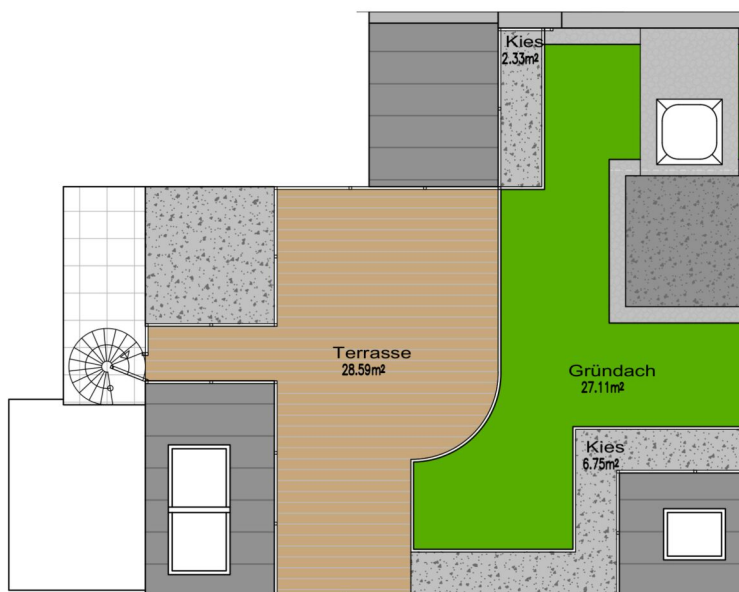
Grundriss



Kaingasse 10, 1210 Wien

Top 5 - Dachgeschoss

Wohnfläche	73,15 m ²
Terrasse	6,00 m ²
Dachterrasse	28,59 m ²
Dachgarten	36,19 m ²
Kellerabteil 5	5,25 m ²





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 & Relocation 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.