



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

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



Objekt Nr.: 26767
Erwerbsart: Kauf
Immobilienart: Wohnungen
Objektart: Wohnung

Bundesland: Wien
Bezirke: Wien 21., Floridsdorf
PLZ / Ort: 1210 Wien

Zimmer: 3
Badezimmer: 1
Kaufpreis: EUR 490000.00
Wohnfläche: 76.92 m²
Heizwärmebedarf: B - 21.2 kWh / m² * a

Gesamtenenergieeffizienz: A+ - 0.63

Gültig bis: 12/2030
Optionen: Neubau
Aufzug

Kaufpreis	EUR 490,000.00
Betriebskosten	EUR 135.82
Sonstige Kosten	EUR 15.59
Umsatzsteuer	EUR 13.58
monatliche Gesamtbelastung	EUR 164.99

Kontakt

Anna Kurtaran
Tel: +43 1 328 8818-0
Mobil: +43 699 1169 8453
Fax: +43 1 328 8818-60
E-mail: a.kurtaran@expat-consulting.com

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 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, 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
- 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 Holzarge und Edelstahlbeschlägen
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren in Holz mit Holzarge und Edelstahlbeschlägen
- Zentralschließanlage
- Balkon mit Stahlglasgeländer und getönter Glasfüllung
- Moderne Liftanlage von KONE mit Edelstahlkabinen und Notrufsystemen
- Geräumiger Kellerabteil inkludiert



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

- 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



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





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

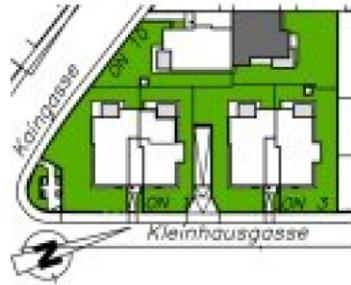
tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com





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



Kaingasse 10, 1210 Wien

Top 4 - Obergeschoss

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

