# Moderne 3-Zimmer Gartenwohnung in Strebersdorf – Wohnen im Grünen!

**Objektnummer: 960/71156**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien,Floridsdorf |
| **Baujahr:** | 2017 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 80,69 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 38,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 439.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 173,86 € |
| **USt.:** | 18,16 € |
| **Provisionsangabe:** | |

15.804,00 € inkl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

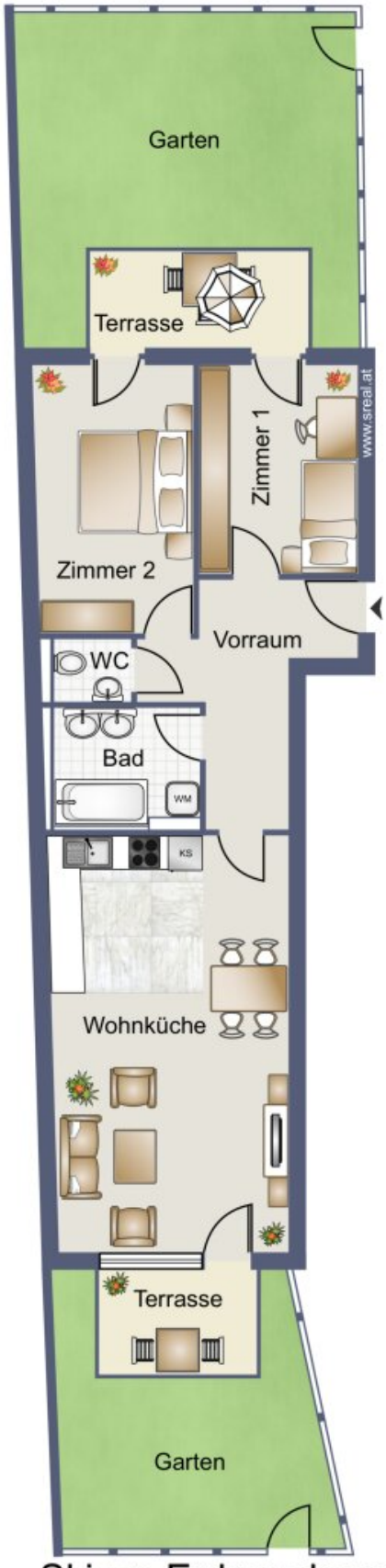
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien




Skizze Erdgeschoss

# Objektbeschreibung

Diese stilvolle Neubauwohnung aus dem Jahr 2017 vereint modernen Wohnkomfort mit idyllischem Flair. Sie befindet sich in einer ruhigen, aber hervorragend angebundenen Lage in Strebersdorf. Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung (derzeit 4 Zimmer, da ein Schlafzimmer geteilt wurde – auf Wunsch Rückbau durch den Verkäufer möglich) besticht durch gut aufgeteilte Räume und einen direkten Zugang zu einem hofseitigen Garten mit einem praktischen Gartenhäuschen sowie einer schönen Terrasse.

Beide Schlafzimmer bieten einen direkten Ausgang in den Garten und laden zum Verweilen ein. Die geräumige Wohnküche öffnet sich zur Terrasse und schafft eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein stilvolles Badezimmer mit Wanne und WC sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

**Highlights der Wohnung:**

- Baujahr 2017 – moderner, barrierefreier Neubau mit hochwertiger Ausstattung
- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse
- zentrale Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- Zwei Schlafzimmer mit Gartenzugang
- Badezimmer mit Badewanne und WC, zusätzliches separates WC
- Kinderwagen- sowie Fahrradraum
- Ruhige und dennoch zentrale Lage in Strebersdorf

**Perfekte Umgebung:**

- Nahversorger, Schulen, Restaurants und Apotheke in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Erreichbarkeit des Marchfelder Kanals – ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten
- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Natur

Diese wunderschöne Wohnung bietet die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und naturnahem Lebensstil. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage für eine Besichtigung!

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.