

Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten, Sauna, Pool & Top-Zustand in begehrter Lage von Strebersdorf



Objektnummer: 1604/75

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	168,00 m ²
Nutzfläche:	218,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,42
Kaufpreis:	790.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Petra Wernegger

Valentra Immobilien GmbH
Feldkellergasse 8
1130 Wien

T 0676 350 7386
H 0676 350 7386

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











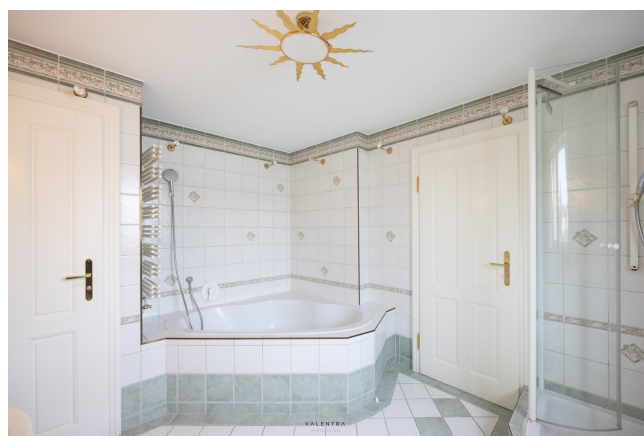






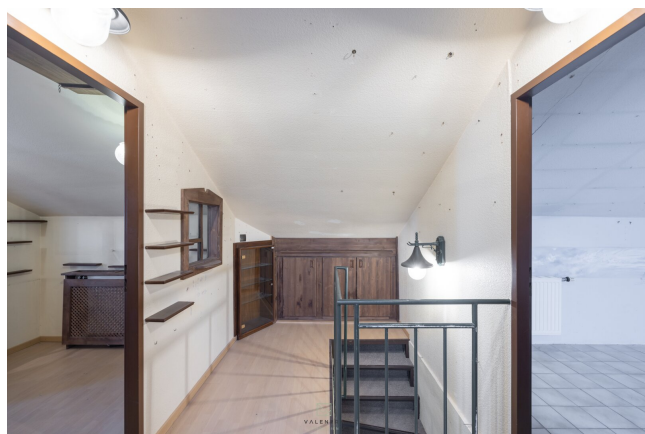




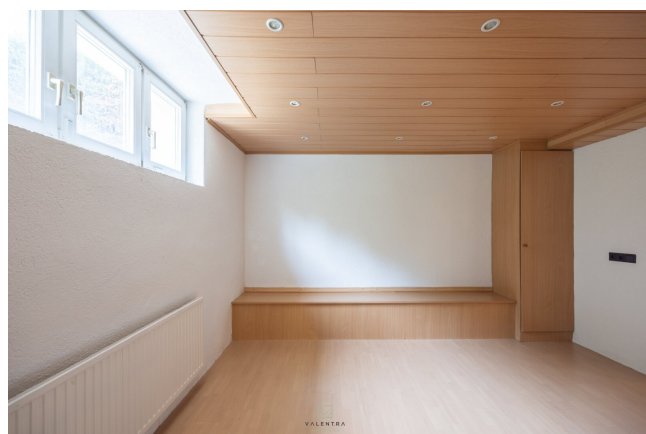
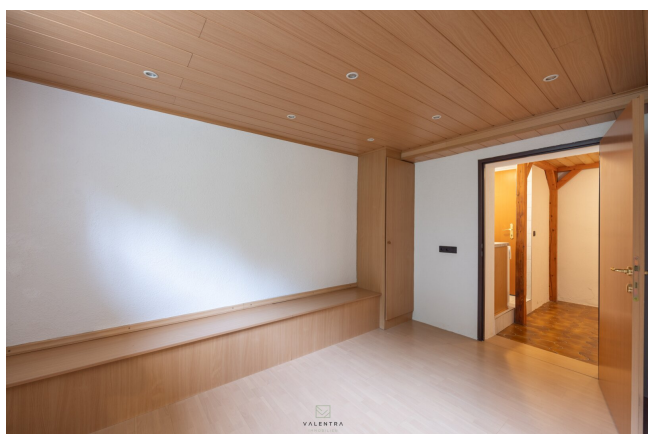










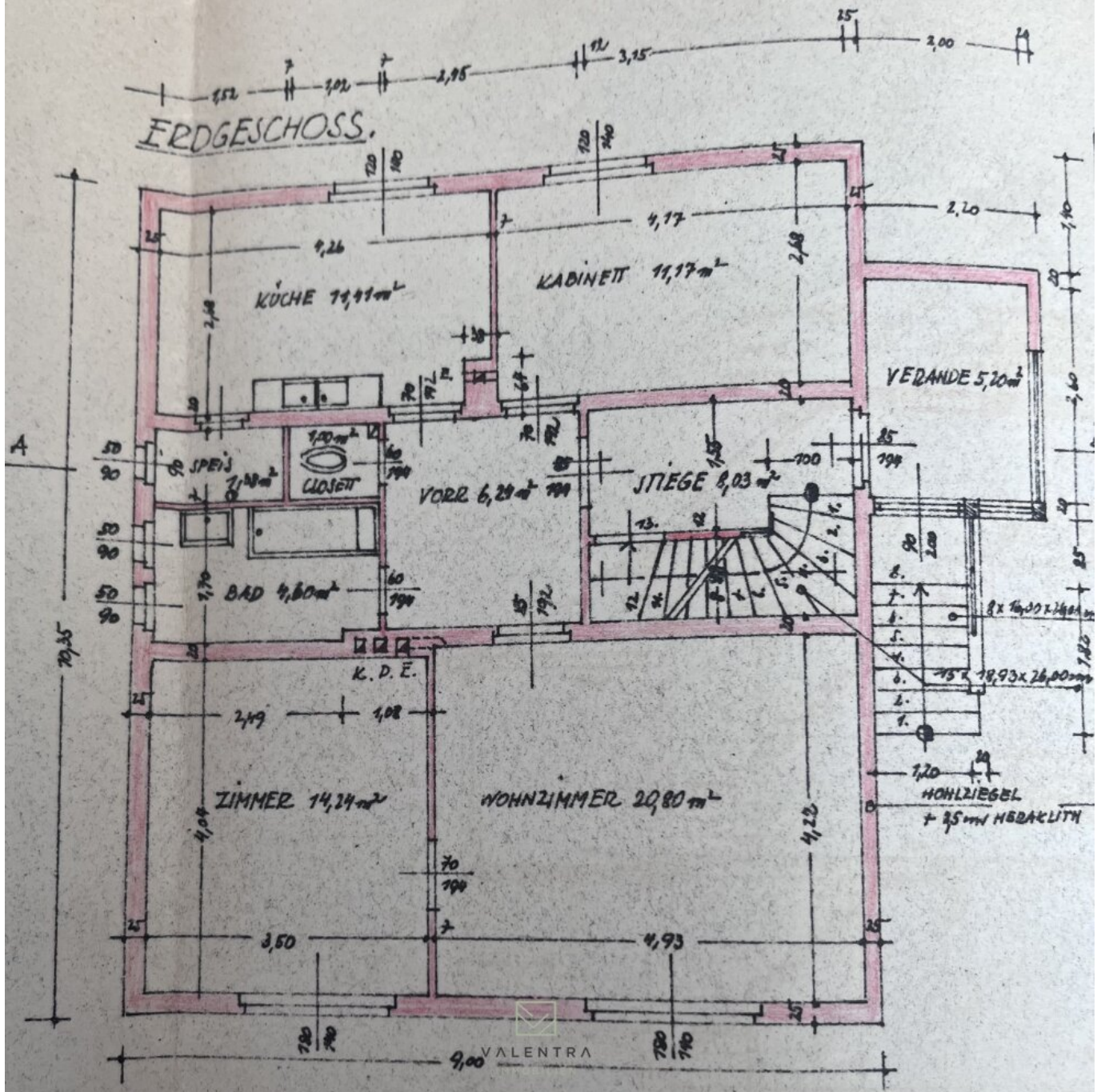




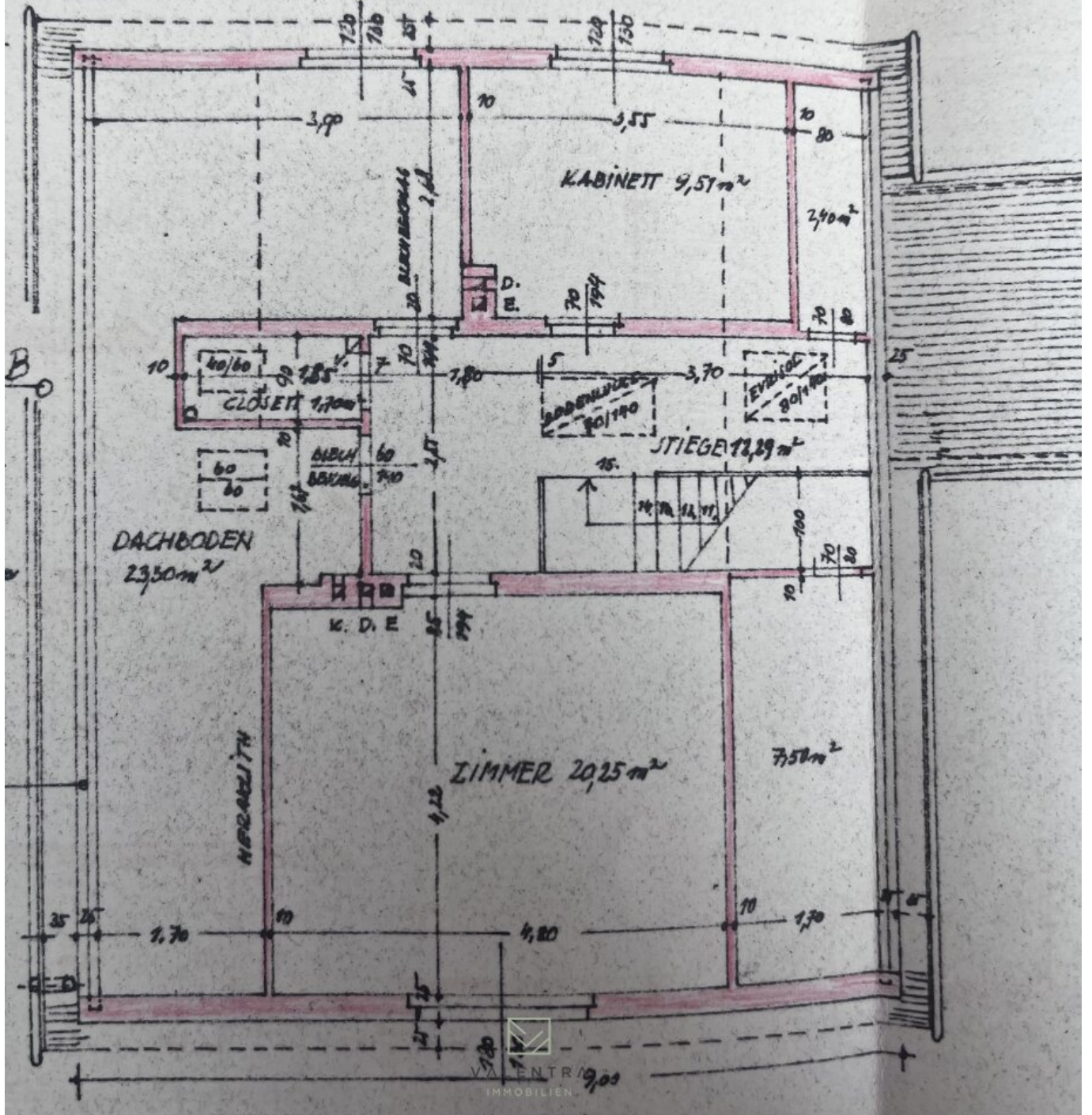




ERDGESCHOSS.



OBERGESCHOSS.



Hand-drawn architectural floor plan of a residential unit. The plan shows a living room (Wohnraum) of 51.10 m², a balcony (Balkon) of 6.00 m², and another balcony of 4.67 m². There are two light domes (Lichtkuppel) of 130x130cm. The plan includes dimensions for walls, windows, and doors. A staircase is shown on the right side. The plan is labeled "BESTAND" and "NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG". The ground line is labeled "Grundstücksgrenze".

Objektbeschreibung

Die Immobilie wird im Rahmen eines **Bieterverfahrens** angeboten. Der **Startpreis beträgt € 790.000.**

Wichtige Information:

Das Bieterverfahren ist **keine Auktion oder Versteigerung**. Es bietet mehreren Interessenten die Möglichkeit, zu gleichen Bedingungen ein **verbindliches Angebot** abzugeben. Die Entscheidung über die Annahme – auch beim Höchstgebot oder einem Sofortkaufanbot – liegt ausschließlich beim Verkäufer.

Dieses sehr **gepflegte Einfamilienhaus** befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 21. Bezirks – im grünen **Strebersdorf**.

Der solide **Ziegelmassivbau** wurde laufend modernisiert und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus klassischer Substanz, zeitgemäßem Komfort und idyllischem Gartenparadies.

Das großzügige Grundstück mit rund **749 m²** bietet viel Freiraum für Kinder, Haustiere, Gartenliebhaber oder einfach nur für erholsame Stunden im Freien. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige, liebevoll gepflegte Garten mit altem Marillenbaum – ein echtes Juwel für Naturliebhaber und Genießer.

Ein **kreisförmiger Pool** sorgt in den Sommermonaten für besondere Freude, während die gepflegte **Terrasse**, gut integrierte Gartenflächen sowie zwei praktische Kriechkeller (Pooltechnik & Gartengeräte) die hohe Lebensqualität dieses Anwesens unterstreichen.

Die **Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge** – ergänzt durch einen **zusätzlichen Stellplatz direkt vor dem Haus**.

Für das Plus an Lebensqualität sorgt die **hauseigene Sauna** im Keller – perfekt, um Körper und Geist zu verwöhnen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Einladendes Vorzimmer
- Gemütliches Wohnzimmer mit Kamin und Ausgang zur Terrasse

- Esszimmer mit Platz für einen großen Esstisch samt Stühlen
- Separate Küche mit allen Geräten
- Praktische Speis/Vorratskammer
- Badezimmer mit Dusche und Toilette

Obergeschoss:

- Zweites Wohnzimmer – auch ideal als Familienraum oder Bibliothek
- Zwei helle Schlafzimmer
- Arbeitszimmer/Büro
- Großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet, WC, Waschbecken und Fenster
- **2019 umfassend erneuert** – inklusive **neuer Elektrik** und **modernen Oberflächen**
- **Fußbodenheizung im Badezimmer** sorgt für angenehmen Komfort

Dachboden:

Über eine steilere Treppe erreichbar, bietet der gedämmte und wohnlich ausgebaute Dachboden ca. 50 m² zusätzlichen Raum. Aufgrund der Dachschrägen und Zugangssituation wird dieser Bereich derzeit nicht zur offiziellen Wohnfläche gezählt, eignet sich jedoch hervorragend als Hobbyraum, Atelier oder Stauraum mit Tageslicht.

Keller:

- Waschküche mit Platz für Waschmaschine & Trockner
- Eigene Toilette
- Sauna
- Viel Stauraum

Technik & Ausstattung

- Solider Ziegelmassivbau
- Moderne Internorm-Fenster
- Erneuerte Fassade samt Wärmedämmung
- Neue Elektrik (2019)
- Gasheizung
- Kamin im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung im Bad (OG)
- Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit
- Garage mit Platz für 2 Autos + zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus
- Pooltechnik und Geräte sicher in Kriechkellern verstaut
- Sauna im Keller

Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in Strebersdorf, einem der grünsten und beliebtesten Stadtteile im 21. Bezirk Wiens. Die Umgebung besticht durch ihren dörflichen Charakter, gepaart mit bester urbaner Anbindung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinie 26 (direkt Richtung U1, U6 und Floridsdorf)
- S-Bahn-Station Strebersdorf (direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt)
- Buslinien 32A, 34A, 850 in Gehweite

Nahversorgung:

- Mehrere Supermärkte (Billa, Hofer, Spar) in unmittelbarer Nähe
- Apotheken, Banken, Post, Bäckereien in wenigen Minuten erreichbar
- Ärztezentrum Floridsdorf in gut erreichbarer Distanz

Schulen & Bildung:

- Volksschule und Mittelschule Strebersdorf
- Privatschule De La Salle (renommierter Schulcampus mit Volksschule, Gymnasium, HLW etc.)
- Kindergärten in der näheren Umgebung

Freizeit & Naherholung:

- Donaupark & Donauinsel in der Nähe
- Bisamberg mit zahlreichen Wander- und Radwegen
- Heurigenkultur direkt vor der Haustür: Beliebte Lokale wie Wieneringer, Christ oder Magdalenenhof laden zu gemütlichen Abenden mit Wein & Ausblick ein
- Sportclubs, Tennisplätze, Reitställe, Lauf- und Walkingstrecken

Rechtlicher Hinweis zur Flächenangabe:

Die im Exposé genannten Flächenangaben beruhen auf Schätzungen und dienen ausschließlich der unverbindlichen Orientierung. Aufgrund mehrfacher baulicher Veränderungen sowie Zubauten im Laufe der Zeit liegen keine aktuellen, verlässlichen

Bestandspläne vor. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Flächenangaben wird ausdrücklich nicht übernommen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und sind vom Interessenten eigenverantwortlich zu überprüfen.

Für weitere Fragen kontaktieren Sie bitte gerne:

Frau Mag. Petra Wernegger

mail: petra.wernegger@valentra.at

mobil: 0676 / 3507386

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap