

**Anlegerwohnung mit Blick auf den Bisamberg – beheizt  
und gekühlt mit Erdwärme (provisionsfrei)**



**Objektnummer: 27354**

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &  
Relocation Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2022                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 76,92 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 6,53 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 21,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,63                          |
| Kaufpreis:                    | 448.717,95 €                            |
| Betriebskosten:               | 143,39 €                                |
| USt.:                         | 14,34 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner



**Aslan Kurtaran, MBA**

EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH  
Bauernmarkt 8/17  
1010 Wien

T +43 1 328 8818-0  
H +43 699 1178 5193  
F +43 1 328 8818-60











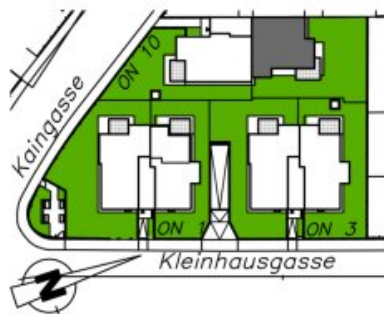








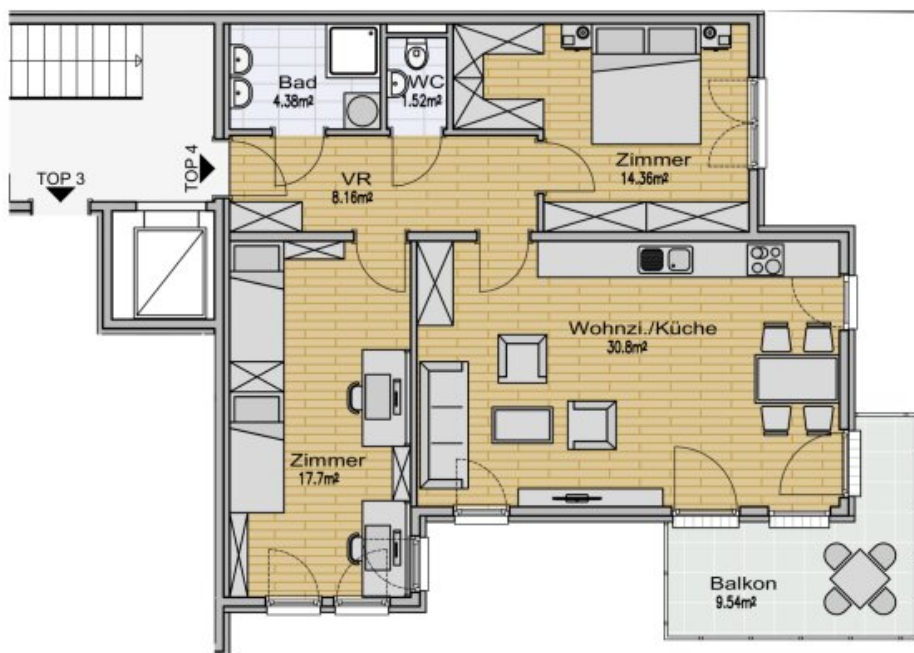




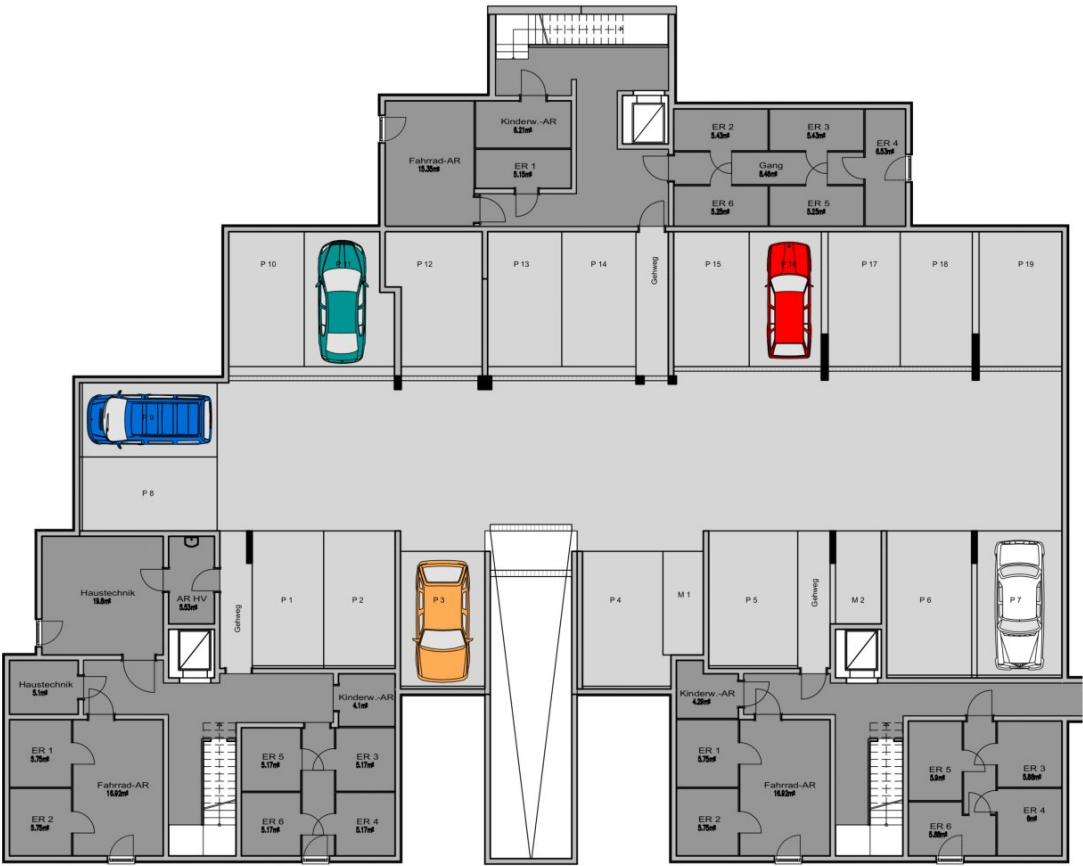
## Kaingasse 10, 1210 Wien

### Top 4 - Obergeschoss

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Wohnfläche     | 76,92 m <sup>2</sup> |
| Balkon         | 9,54 m <sup>2</sup>  |
| Kellerabteil 4 | 6,53 m <sup>2</sup>  |



KELLER Kaingasse 10



KELLER Kleinhausgasse 1

KELLER Kleinhausgasse 3



## Objektbeschreibung

Inmitten von Strebersdorf erwartet Sie eine renditebringende und sichere Anlegerwohnung in einer exklusiven Stadtvilla.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt einen Jahresertrag von **14.700 €**. Der Mietvertrag ist befristet bis **Oktober 2028** – ideal für Kapitalanleger.

### Das bietet Ihre neue Wohnung:

- **Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem:** Energieeffiziente Erdwärme mit Fußbodenheizung und -kühlung.
- **Außenbereich:** großzügiger Balkon mit Blick auf dem Bisamberg
- **Hochwertige Ausstattung:** Markenprodukte von Grohe und Geberit, elegante Parkettböden, hochwertige bodentiefe Fenster mit elektrische Außenjalousien der Marke Josko.
- **Komfort & Sicherheit:** Einbruchhemmende Türen, Video-Gegensprechanlage, Lift und Tiefgarage.

### Top-Lage in Strebersdorf:

Genießen Sie die Ruhe am Stadtrand in direkter Nähe zum Bisamberg und Marchfeldkanal. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum:

- Straßenbahnlinie 26 und Busse (32A, 850) in 8 Gehminuten erreichbar
- S-Bahn-Station Strebersdorf: ca. 15 Minuten zu Fuß
- Zentrum Wiens (Stephansplatz): ca. 17 Autominuten

### Umfassende Infrastruktur:

Das Einkaufszentrum Center21 (600 m entfernt) bietet alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Apotheke, Ärzte und vieles mehr. Schulen und Freizeitmöglichkeiten, wie das Sportzentrum oder Heurige, sind ebenfalls in der Nähe.

### **Preis und Besichtigung:**

- PKW-Stellplatz: € 27.000,- (optional)
- Provisionsfrei direkt vom Bauträger

Kontaktieren Sie Herrn Kurtaran für nähere Informationen oder eine Besichtigung:

M: **0699 1178 5193** | E: **kurtaran@expat-consulting.com**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap