

**Familienraum - Doppelhaushälften - Großzügige
Außenflächen - Massivbau - Luftwärmepumpe**



KI - generiert

Objektnummer: 16482

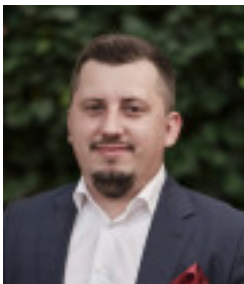
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,15 m ²
Nutzfläche:	213,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,72
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

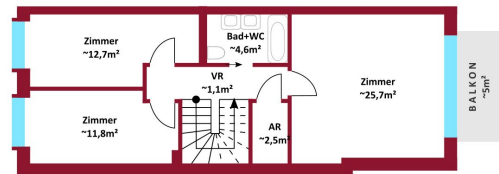
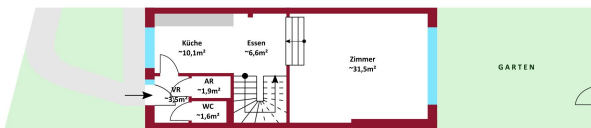
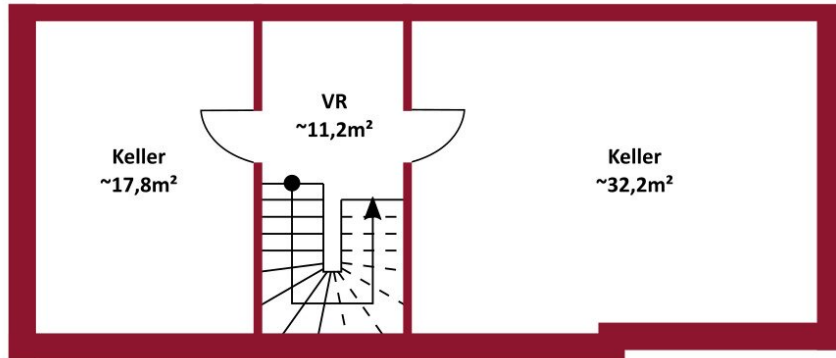
Ihr Ansprechpartner

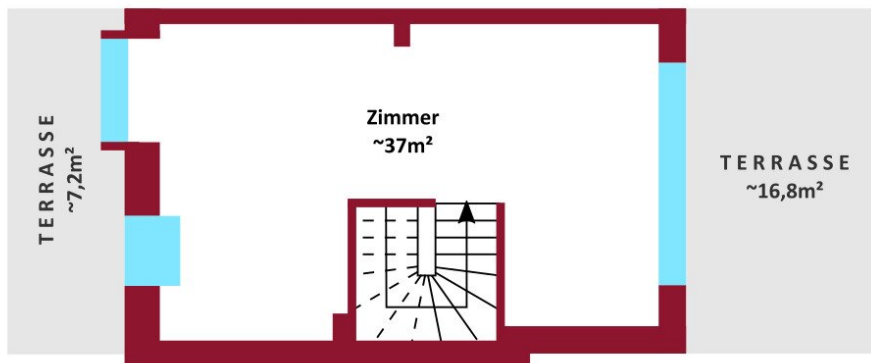


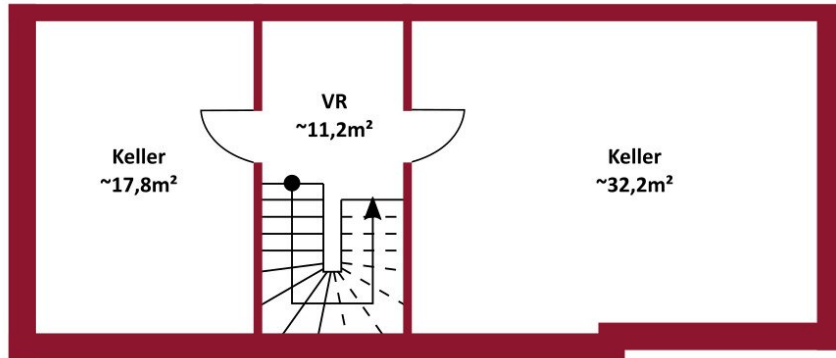
Alexandru Filimon

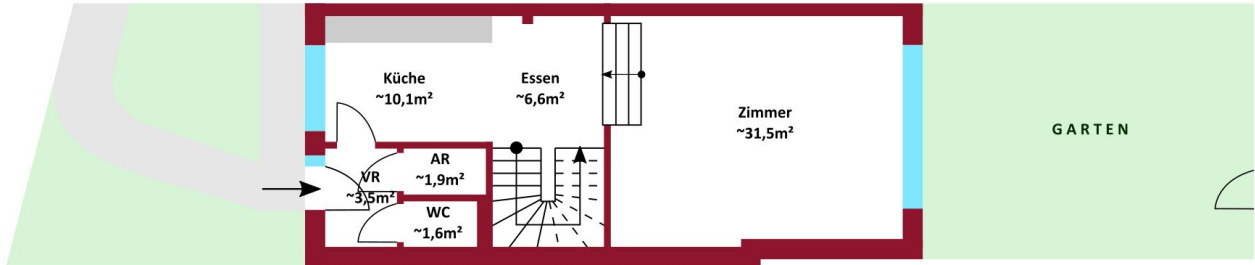
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

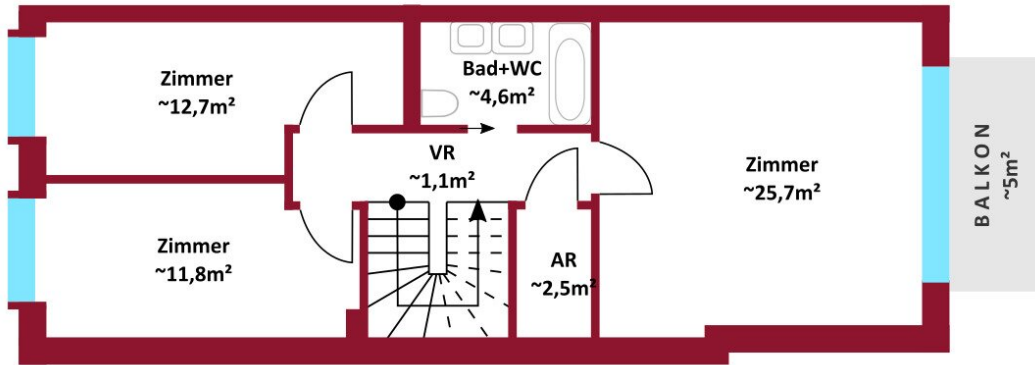


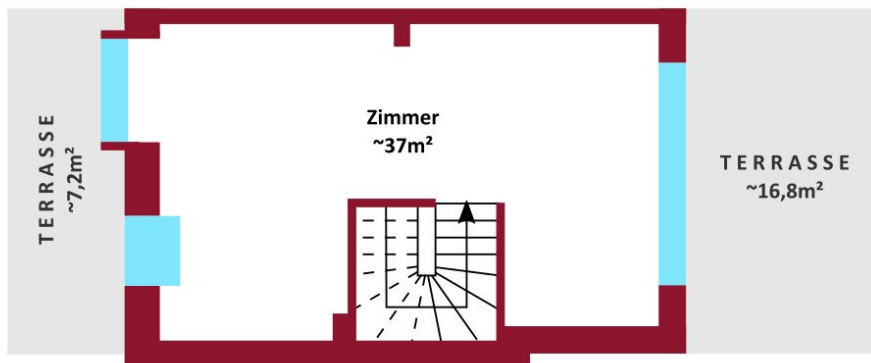












Objektbeschreibung

Familienraum - Großzügige Außenflächen - Massivbau - Luftwärmepumpe

Zum Verkauf stehen zwei hochwertige Doppelhaushälften in ruhiger, familienfreundlicher Lage im **21. Bezirk (Strebersdorf)**. Die Häuser sind in **Ziegelmassivbauweise** errichtet und bieten eine **durchdachte Raumaufteilung über vier Ebenen** (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss), großzügige Freiflächen (Garten, Balkon, Dachterrassen) sowie moderne, energieeffiziente Haustechnik.

Die Umgebung besticht durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Grün, guter Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ideal für Familien und anspruchsvolle Paare, die großzügigen Wohnkomfort mit Stadtnähe verbinden möchten.

Highlights und Ausstattung

- Neubau / Erstbezug
- Ziegelmassivbauweise & Stahlbetondecken
- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Wohnküche
- Mehrere Außenflächen: Eigengarten, Balkon, Dachterrassen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Panasonic)
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Sonnenschutzrollos
- 1 vollwertige Badezimmer mit Fenstern
- Insgesamt **2 WCs**
- Vollwärmeschutzfassade
- Vorbereitung für **Photovoltaikanlage**
- Vorbereitung für **Klimaanlagen-Innengeräte**
- PKW-Stellplatz mit Ladestation mmöglich

Raumaufteilung

- Optimale Planung der Räumlichkeiten über **4 Ebenen** (KG, EG, OG, DG)
- **Großzügige Wohnküche** mit Essbereich und direktem Gartenzugang
- **4 Schlafzimmer**, aufgeteilt auf Obergeschoss und Dachgeschoss
- **Großes Badezimmer im Obergeschoss** mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- Insgesamt **2 Toiletten** (EG, OG)
- **Vollwertiger Keller** mit mehreren nutzbaren Räumen

Energieausweis

Top 1

- Heizwärmebedarf (HWB): **25,1 kWh/m²a** – Klasse **B**
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): **0,72** – Klasse **A++**

Top 2

- Heizwärmebedarf (HWB): **20,1 kWh/m²a** – Klasse **A**
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): **0,72** – Klasse **A++**

Öffentliche Verkehrsmittel

- **S-Bahn-Station Wien Strebersdorf** gut erreichbar, mit **Direktverbindungen nach Wien Floridsdorf, Wien Mitte u.a.** über das Schnellbahnnetz (z. B. S-Bahn-Strecke Richtung Floridsdorf / Stadtzentrum).

- Buslinien **32A** und **34A** mit Haltestellen im Bereich Strebersdorf, Anbindung u. a. an Floridsdorf und umliegende Bezirke
- Straßenbahnlinie **26** mit Anbindung in den Norden und Richtung U-Bahn (u. a. U1 / U2 / U6 über Umstieg)

Einkaufsmöglichkeiten

- Nahversorger und Supermärkte im näheren Umfeld
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in Floridsdorf und Umgebung
- Größere Einkaufszentren in kurzer Fahrdistanz erreichbar

Kindergärten & Schulen

- Kindergarten De La Salle Strebersdorf (Anton-Böck-Gasse 20, 1210 Wien) – erstklassige Betreuung und großer Außenbereich
- Volksschule De La Salle Strebersdorf (Anton-Böck-Gasse 20, 1210 Wien) – Teil des Bildungs-Campus, mit direkter Anbindung an weiterführende Schulen
- Mittelschule De La Salle Strebersdorf (Anton-Böck-Gasse 20, 1210 Wien) – solide Mittelschule mit Fokus auf Förderung & individuelle Entwicklung

Freizeit & Erholung

- Bisamberg – Weinberglage mit Wanderwegen und toller Aussicht, ideal für Spaziergänge & Ausflüge
- Stadtwanderweg 5 – Bisamberg – Rundweg direkt von Strebersdorf möglich, perfekt für Familien-Zeit an der frischen Luft
- Sportanlage 1210er Platz (Floridsdorf) – Moderne Sport- und Freizeitanlage mit Kunstrasen, bestens für aktive Familien geeignet

Verfügbare Einheiten

- **Top 1 – ca. 213 m² Wohnnutzfläche - 799.000€ (inkl. Stellplatz)**

- **Top 2 – ca. 213 m² Wohnnutzfläche - 799.000€ (inkl. Stellplatz)**

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 285 0330](tel:06602850330) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Top 2

Kellergeschoss – ca. 61,20 m²

- Kellerraum 1 ca. **17,75 m²**
- Kellerraum 2 ca. **32,23 m²**
- Vorraum ca. **11,22 m²**

Erdgeschoss – ca. 49,03 m² + Terrasse + Garten

- Vorraum ca. **3,47 m²**
- Abstellraum ca. **1,90 m²**
- WC mit Waschbecken ca. **1,61 m²**
- Küche ca. **9,84 m²**
- Essplatz ca. **6,66 m²**
- Wohnzimmer ca. **25,55 m²**
- Ausgang auf Terrasse und in den Garten

1. Obergeschoss – ca. 60 m² + Balkon

- Zimmer 1 ca. **12,87 m²**
- Zimmer 2 ca. **10,67 m²**

- Zimmer 3 ca. **22,05 m²**
- Bad mit Fenster (Dusche, Doppelwaschbecken, WC) ca. **6,09 m²**
- Abstellraum ca. **4,02 m²**
- Gang ca. **5,31 m²**
- Balkon ca. **5,03 m²**

Dachgeschoss – 36,96 m² + Dachterrassen

- Großes Studio / Zimmer ca. **36,96 m²**
- Dachterrasse 1 ca. **8,32 m²**
- Dachterrasse 2 ca. **16,72 m²**

Kaufpreis:

Der belagsfertiger Verkaufspreis beläuft sich auf 749.000,-- Euro

1 Parkplatz ist im Verkaufspreis inkludiert.

Symbolfotos: Die dargestellten Visualisierungen wurden mittels zertifizierter KI-Technologie generiert und dienen ausschließlich der unverbindlichen Darstellung des Projekts. Abweichungen zum tatsächlichen Ausführungszustand sind vorbehalten.

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 285 0330](tel:06602850330) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap