

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



Objektnummer: 27403

**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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 21,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 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



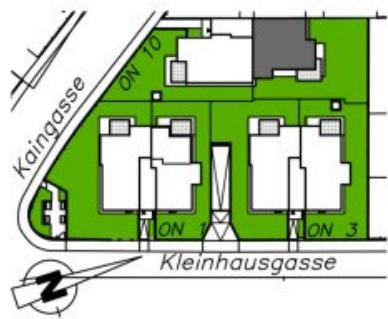












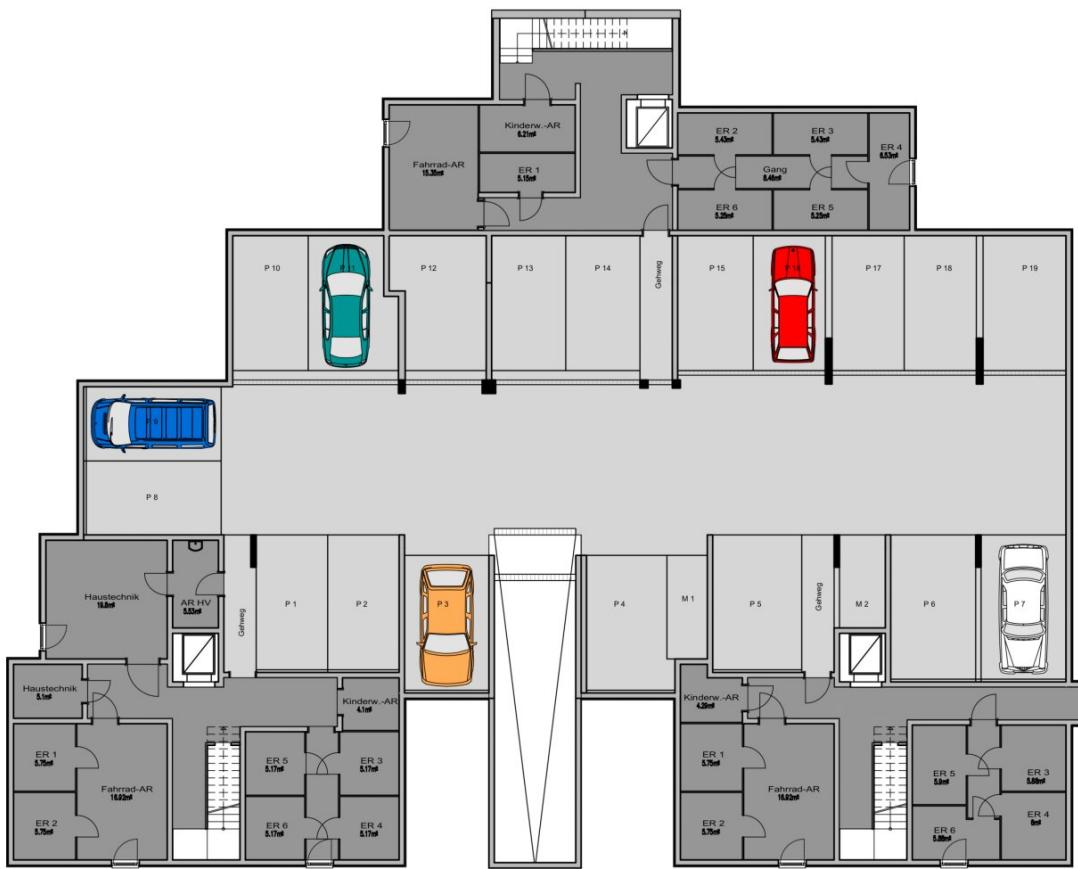
Kaingasse 10, 1210 Wien

Top 4 - Obergeschoß

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



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 den Bisamberg
- **Hochwertige Ausstattung:** Markenprodukte von Grohe und Geberit, elegante Parkettböden, hochwertige bodentiefe Fenster mit elektrische Außenjalouslyen 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:

- Straßenbahlinie 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