

**Exklusive Altbauvilla in Strebersdorf – Erstbezug nach
umfassender Sanierung**



Objektnummer: 27399

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

Zahlen, Daten, Fakten

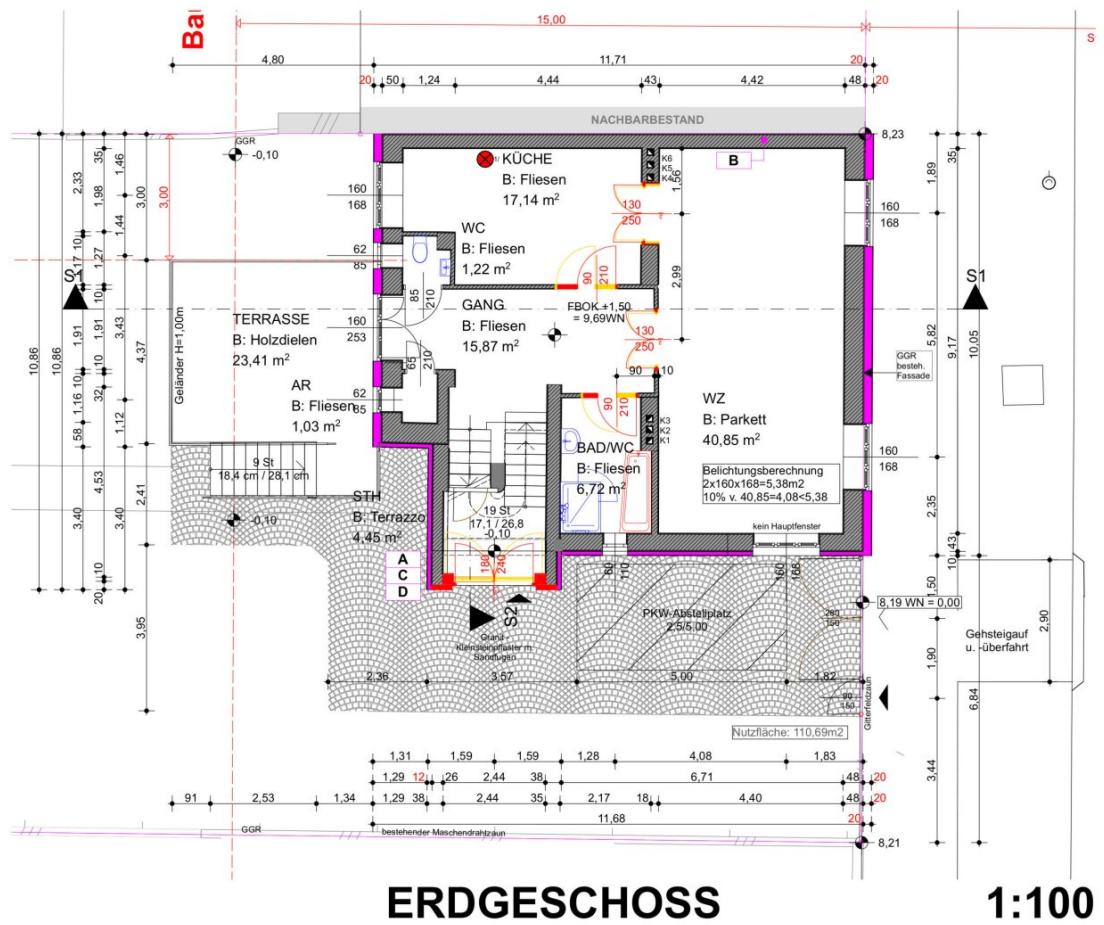
| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 170,00 m ² |
| Nutzfläche: | 251,60 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 81,60 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 33,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,76 |
| Gesamtmiete | 4.840,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 4.400,00 € |
| Kaltmiete | 4.400,00 € |
| USt.: | 440,00 € |
| Provisionsangabe: | |

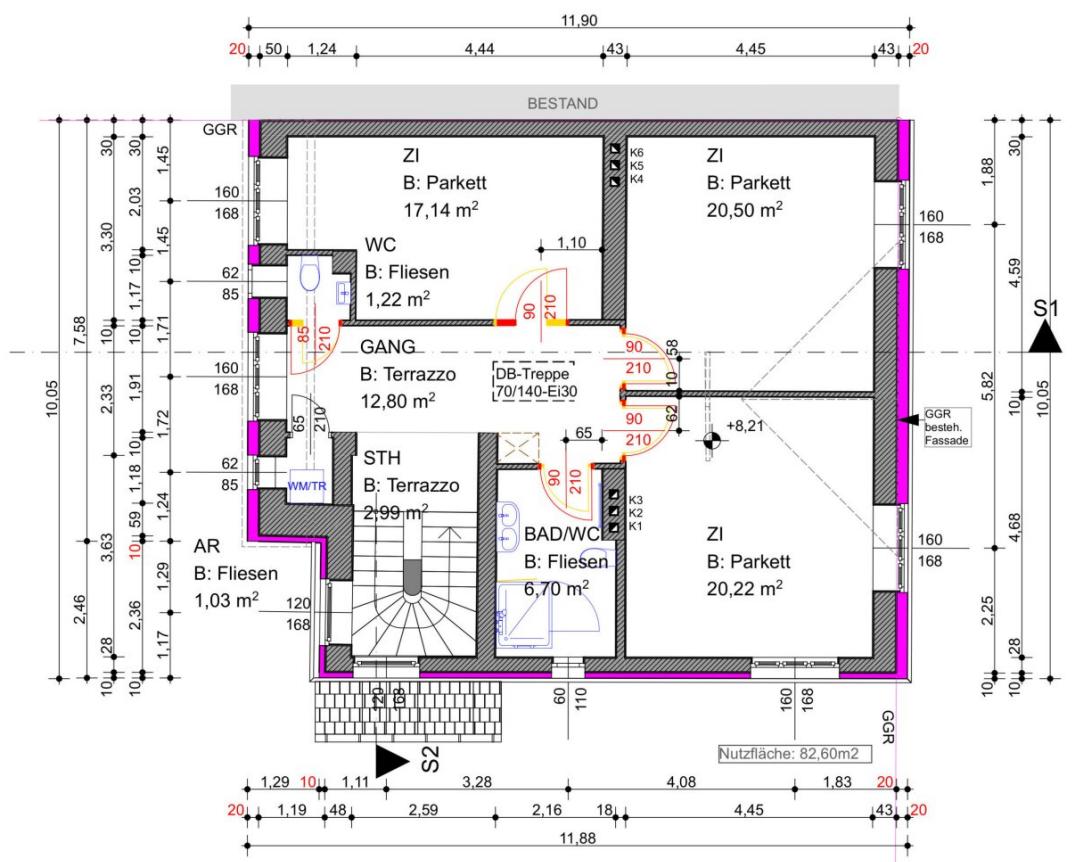
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



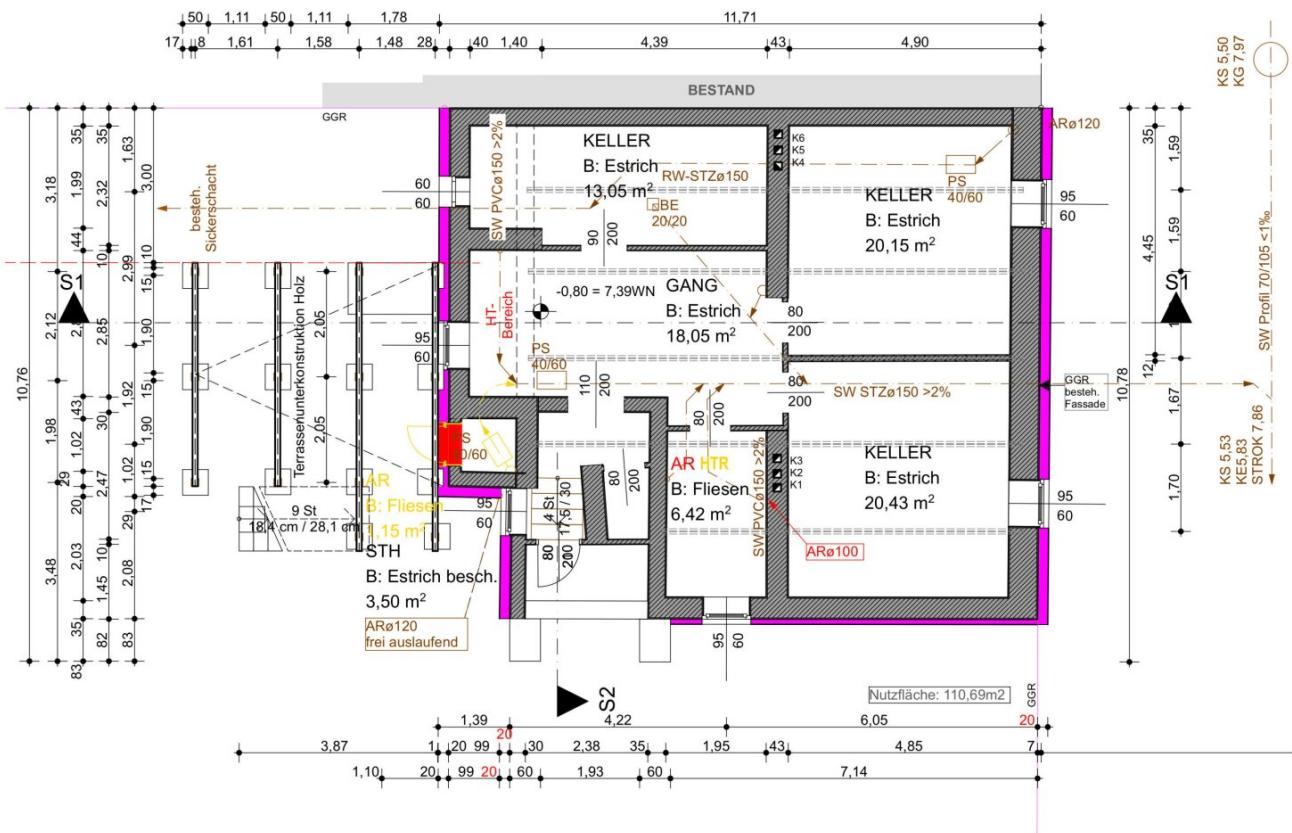
Aslan Kurtaran, MBA





OBERGESCHOß

1:100



KELLER

1:100

Objektbeschreibung

Exklusive Altbauvilla in Strebersdorf, 21. Bezirk – Erstbezug nach umfassender Sanierung

Zur Vermietung steht eine prachtvolle Altbauvilla in erstklassiger Lage im nördlichen Teil von Strebersdorf im 21. Bezirk, am Fuße des Bisamberg und direkt neben der renommierten Privatschule De La Salle (Schulbrüder). Diese Villa beeindruckt durch ihre Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort und befindet sich kurz vor der Fertigstellung einer umfassenden Sanierung.

Highlights der Villa:

- **Komplette Erneuerung:** Sämtliche Elektroleitungen, Wasser- und Rohrleitungen wurden erneuert. Das Gas wurde entfernt und durch eine hochwertige Luftwärmepumpe ersetzt, die sowohl für Heizung als auch Warmwasser sorgt.
- **Erhalt historischer Elemente:** Die originalen Alt-Wiener Türen sowie der restaurierte Fischgrätparkett verleihen dem Haus seinen historischen Charakter.
- **Moderne Sanitäranlagen:** Alle Badezimmer und WC-Anlagen wurden vollständig modernisiert und neu ausgestattet.
- **Energieeffiziente Fenster:** Neue dreifach verglaste Fenster bieten exzellenten Schallschutz und Energieeffizienz.
- **Fassadendämmung:** Die Fassade wurde nach aktuellen Normen vollständig gedämmt. Auch der Boden des Dachs wurde isoliert, um den neuesten energetischen Standards zu entsprechen.
- **Raumhöhe:** Alle Räume bestechen durch eine großzügige Raumhöhe von 3 Metern.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Entree und geräumiger Vorraum mit Zugang zur Südwestterrasse
- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und Flügeltür
- Separate große Küche mit Flügeltür
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gästetoilette

Obergeschoss:

- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Doppelwaschbecken
- Zweites separates WC
- Waschküche

Untergeschoss:

- Geräumiger Vorraum
- Vier unterschiedlich große Räume

Ausstattung:

- Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade

- Fußbodenheizung im Eingangsbereich, Vorräumen und in allen Bädern
- Vorbereitete Raffstore-Beschattung
- Hochwertige Bodenbeläge aus Feinsteinzeug oder Fischgrätparkett
- Dreifachverglasung an allen Fenstern
- Exklusive Sanitärausstattung
- Qualitätsvolle Armaturen

Infrastruktur:

- Einkaufszentrum Center21 nur 1,2 km entfernt
- Hochwertige Bildungseinrichtungen wie die De La Salle Schule Strebersdorf sowie weitere Schulen in der Nähe
- Sportzentrum Strebersdorf, Tanzschule Kreuzenstein, Golfclub Wien-Tuttendorf und Tennisplatz in unmittelbarer Nähe
- Radwege durch nahegelegene Weinberge
- Familienbad Strebersdorf
- Heurige, Weingüter, Buschenschanken und Gasthäuser fußläufig erreichbar
- Straßenbahn- und Busstationen in Gehweite

- Das Stadtzentrum (Stephansplatz) ist etwa 13 km entfernt und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gut erreichbar

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Kontakt:

Hr. Aslan Kurtaran

Tel (national): 06991 178 5193

Tel (international): +43 6991 178 5193

Email: kurtaran@expat-consulting.com

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap