

**Wohnung im Grünen mit Balkon und Zugang in den Garten  
- beheizt und gekühlt mit Erdwärme**



**Objektnummer: 27431**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	104,99 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,60 €
<b>USt.:</b>	18,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

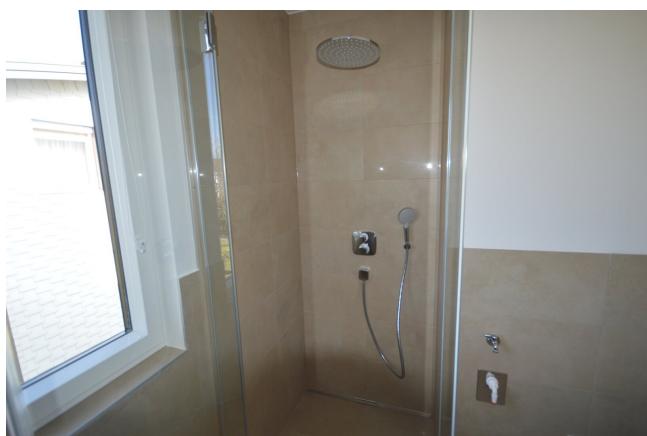
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



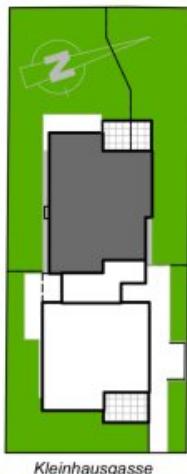
**Aslan Kurtaran, MBA**

EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH





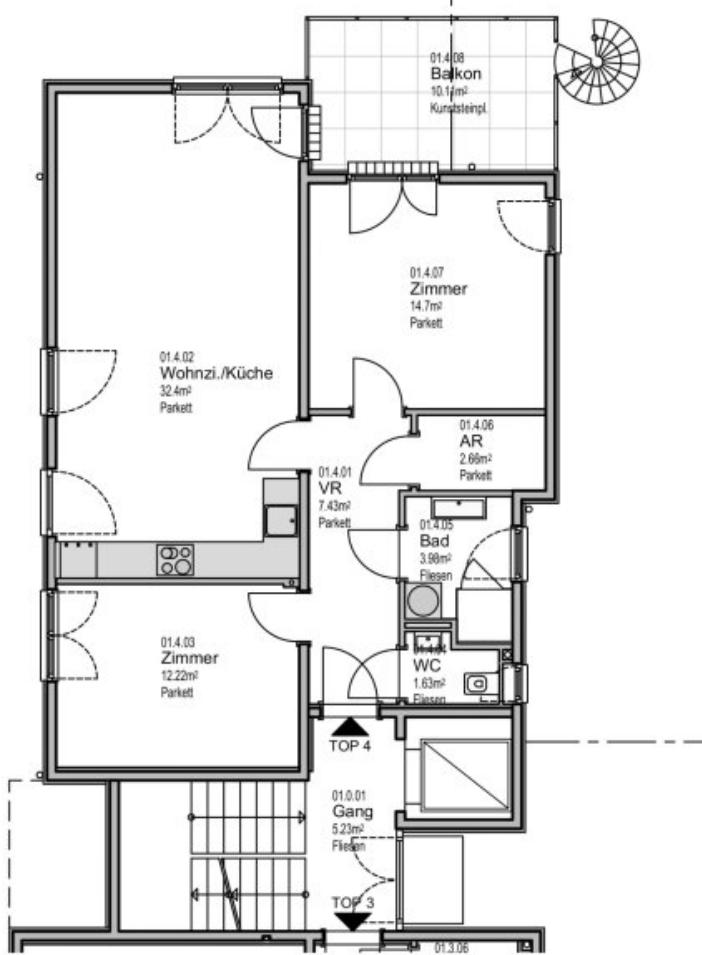




### Kleinhausgasse 5, 1210 Wien

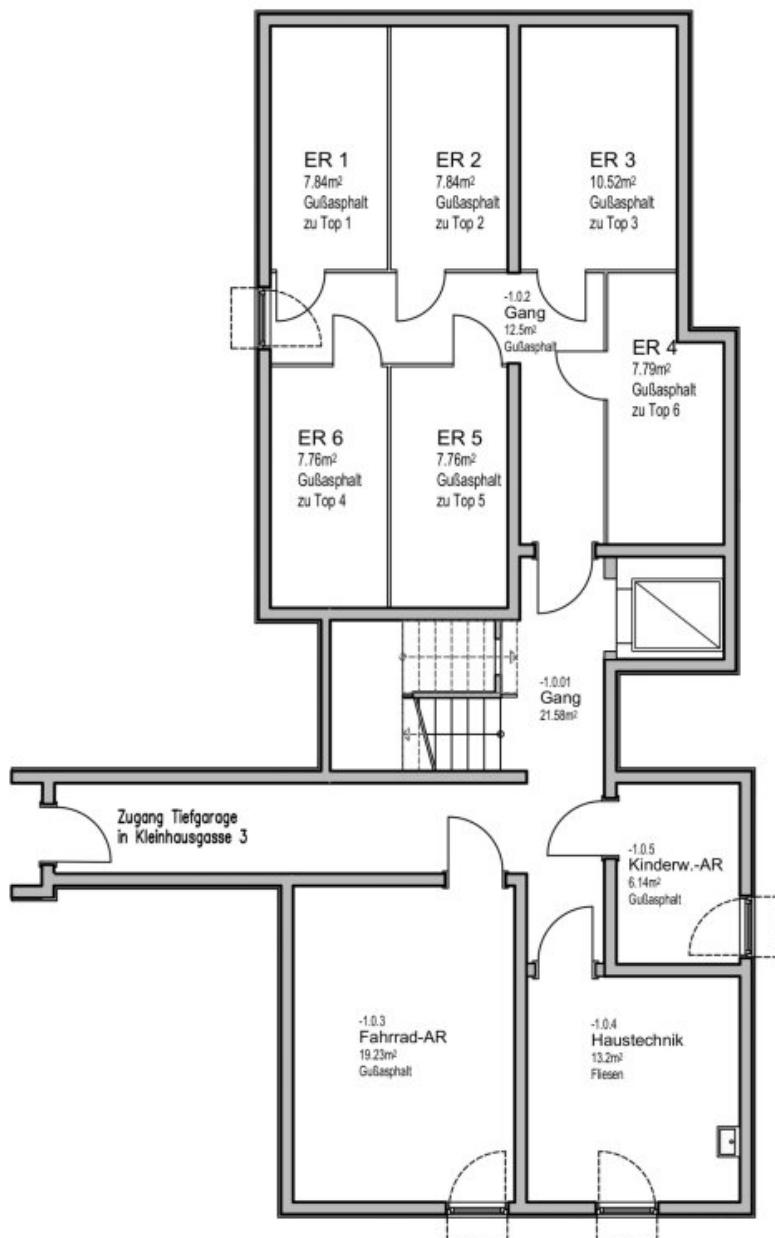
#### Top 4 - Obergeschoss

Wohnfläche	75,06 m <sup>2</sup>
Balkon	10,11 m <sup>2</sup>
Garten	104,99 m <sup>2</sup>
Kellerabteil 6	7,76 m <sup>2</sup>



**Kleinhausgasse 5, 1210 Wien**

**Keller**



# Objektbeschreibung

Es erwartet Sie eine einzigartige 3-Zimmer-Wohnung im ruhigen und doch zentral gelegenen Stadtteil von Wien Strebersdorf. Dieses neu errichtete Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten befindet sich in bester Lage, umgeben von wunderbaren Erholungsgebieten am Fuße des Bisambergs. In unmittelbarer Umgebung finden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und eine Fülle traditioneller Heurigen und gastronomischen Angebote, die Ihren Alltag bereichern werden.

Die Wohnung beeindruckt durch ihre großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer verfügen über einen Zugang zum Balkon, von dem aus man in den großzügigen Garten gelangt. Durch die elektrisch bedienbaren Außenbeschattungen haben Sie stets die Möglichkeit, natürliches Licht und Luft in den Räumlichkeiten einzulassen.

Die Küche ist vollständig eingerichtet und beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung und edlen Materialien. Das Badezimmer überzeugt durch seine erstklassige und hochwertige Ausführung. Es verfügt über eine Regendusche, einen edlen Waschtisch sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Zugang zum Garten. Hier können Sie Ihre Gartenmöbel und Griller aufstellen und die Schönheit der Natur direkt vor der Haustür genießen. Ein hauseigenes Kellerabteil, sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum ergänzen das Wohnpaket.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit auf diese außergewöhnliche Wohnung in begehrter Lage und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung:

- Alle Räume zentral vom Vorzimmer aus begehbar
- Besonders energiesparendes System mit zentraler Sole-Wasser-Wärmepumpe, gespeist durch Tiefensonden
- Steuerung des modernen Heizsystems mit ökonomischer und ökologischer Erdwärmeanlage

- Fußbodenheizungen in allen Räumen, in den Zimmern und im Bad einzeln regulierbar
- In der warmen Jahreszeit Raumkühlung über die Verrohrung der Fußbodenheizung
- Balkon und großzügiger Garten
- Elektrisch bedienbare Außenraffstores bei allen Fenstern
- Hochwertige Sanitärausstattung von Grohe und Geberit
- Bodenebene Duschkabinen mit Glastrennwänden und Regendusche
- Fenster in Bad und WC
- In den Zimmern jeweils Anschlüsse für TV, Internet und Telefon vorbereitet
- Video-Gegensprechanlage
- Hochwertiger Dielenparkettboden in Eiche Natur geölt
- Flächenbündige Innentüren aus Holz mit Holzzarge
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren in Holz
- Zentralschließanlage
- Geräumiger Kellerabteil inkludiert

## **Lage und Infrastruktur:**

Haltestellen der Straßenbahlinie 26 und des Bus 32 A und 850 sind etwas mehr als 500 m entfernt und in weniger als 8 Gehminuten erreichbar. Die Schnellbahnstation Strebersdorf kann fußläufig in ca. 15 Minuten erreicht werden.

Das Stadtzentrum (Stephansplatz) ist in etwa 15 Straßenkilometer entfernt und mit dem Auto in rund 17 Minuten Fahrzeit erreichbar. Die Donauuferautobahn A22 Abfahrt Strebersdorf erreicht man dabei in 5 Minuten.

Das Einkaufszentrum Center21 ist fußläufig 600 m entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an Nahversorgern, darunter befinden sich Supermärkte wie Billa, Hofer, Lidl und Penny, eine Bäckerei, eine Apotheke, diverse Ärzte, Modegeschäfte uvm.

Das Bildungsangebot umfasst u.a. die in direkter Umgebung gelegene De La Salle Schule Strebersdorf mit einem Kindergarten, einer Volksschule, einer neuen Mittelschule, einer AHS und einem Internat.

Ein sportliches Freizeitangebot wird durch das nahe gelegene Sportzentrum Strebersdorf, das Familienbad sowie die Tanzschule Kreuzenstein geboten. Freizeitvielfalt bieten ebenso die naturnahen Radwege über die nahegelegenen Weinberge.

Ruhe und Entspannung finden Sie in der wunderschönen Natur in den Erholungsgebieten Bisamberg und Marchfeldkanal in der direkten Umgebung.

In der unmittelbaren Nähe zu den Weinbergen befinden sich Heurige, Weingüter und Buschenschanken. Darüber hinaus gibt es weitere gastronomische Angebote innerhalb weniger Gehminuten.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

## **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 <1.000m  
U-Bahn <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap