

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



**Objektnummer: 27429**

**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 21,20 kWh / m <sup>2</sup> * 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



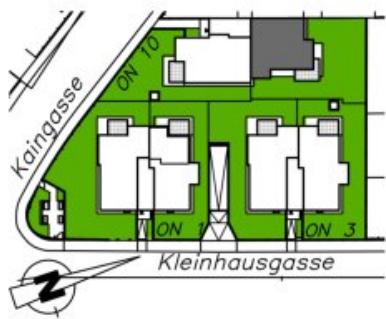








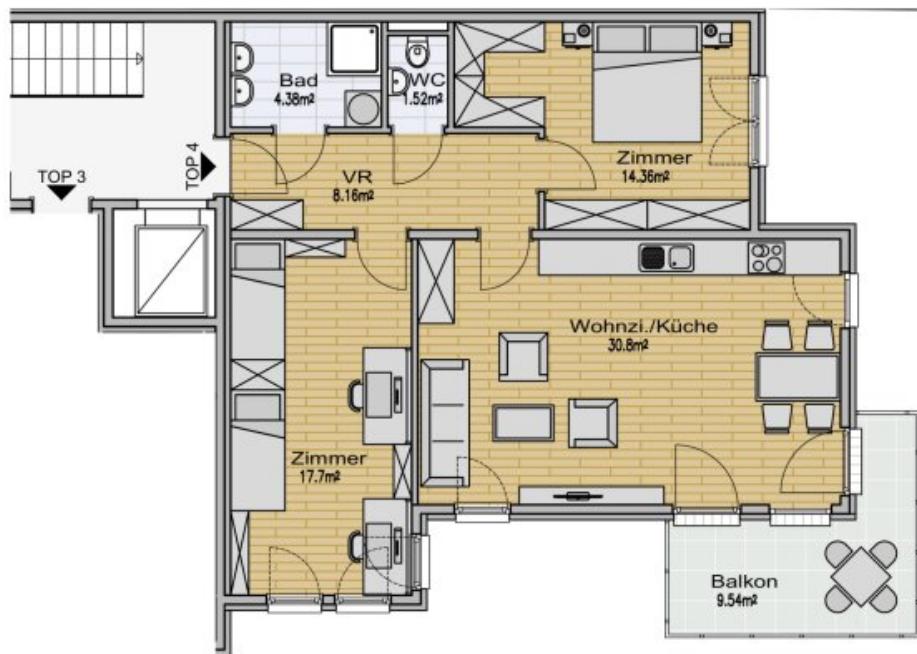




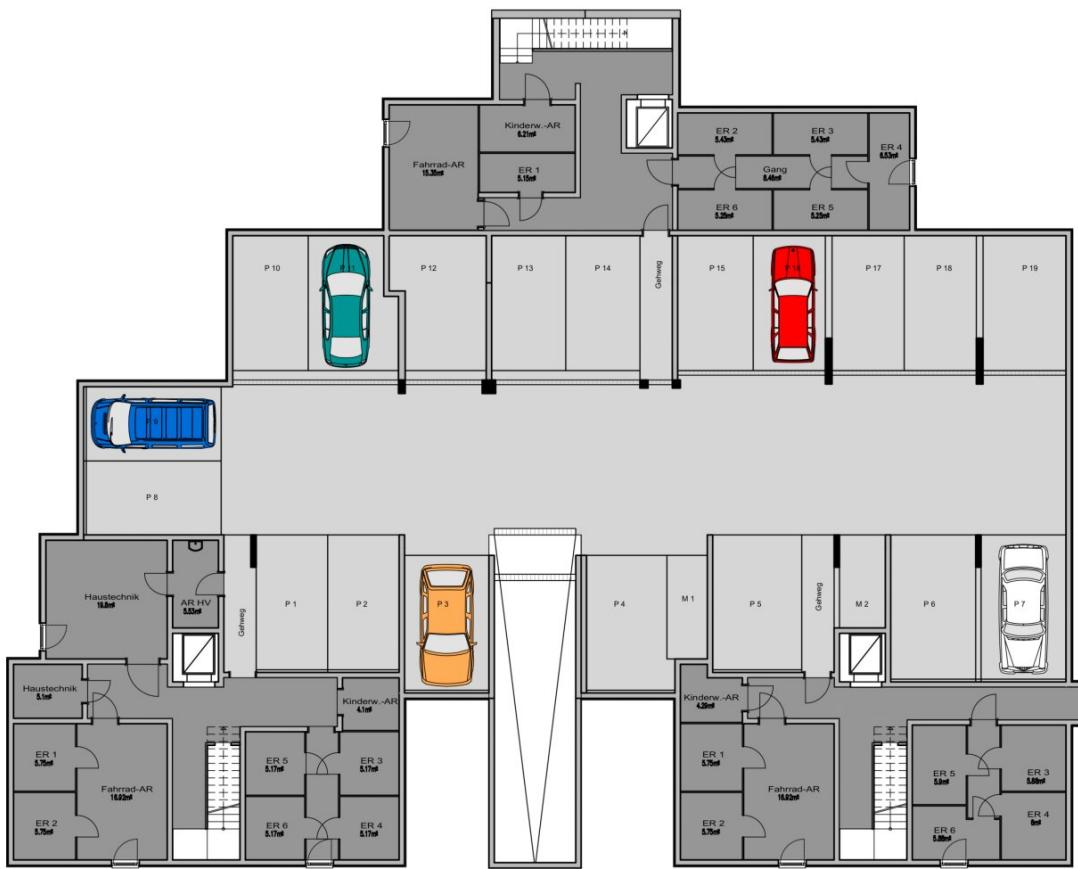
### Kaingasse 10, 1210 Wien

#### Top 4 - Obergeschoß

Wohnfläche	76,92 m <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 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