

**Wohnen in Stadtvilla im Grünen - beheizt und gekühlt mit
Erdwärme (provisionsfrei)**



Objektnummer: 27432

**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:	490.000,00 €
Betriebskosten:	164,99 €

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



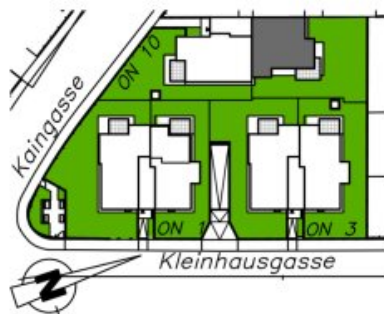








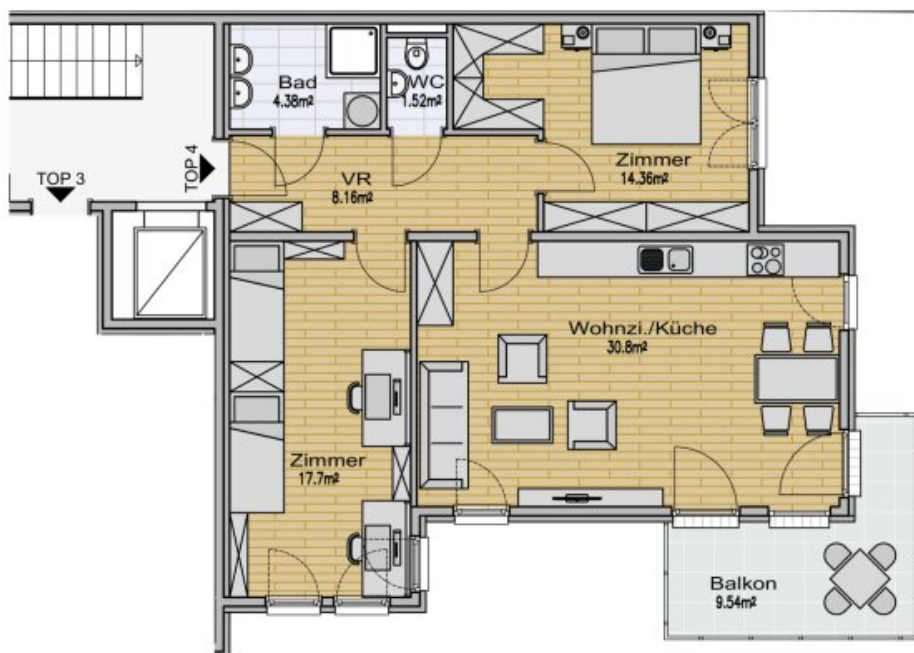




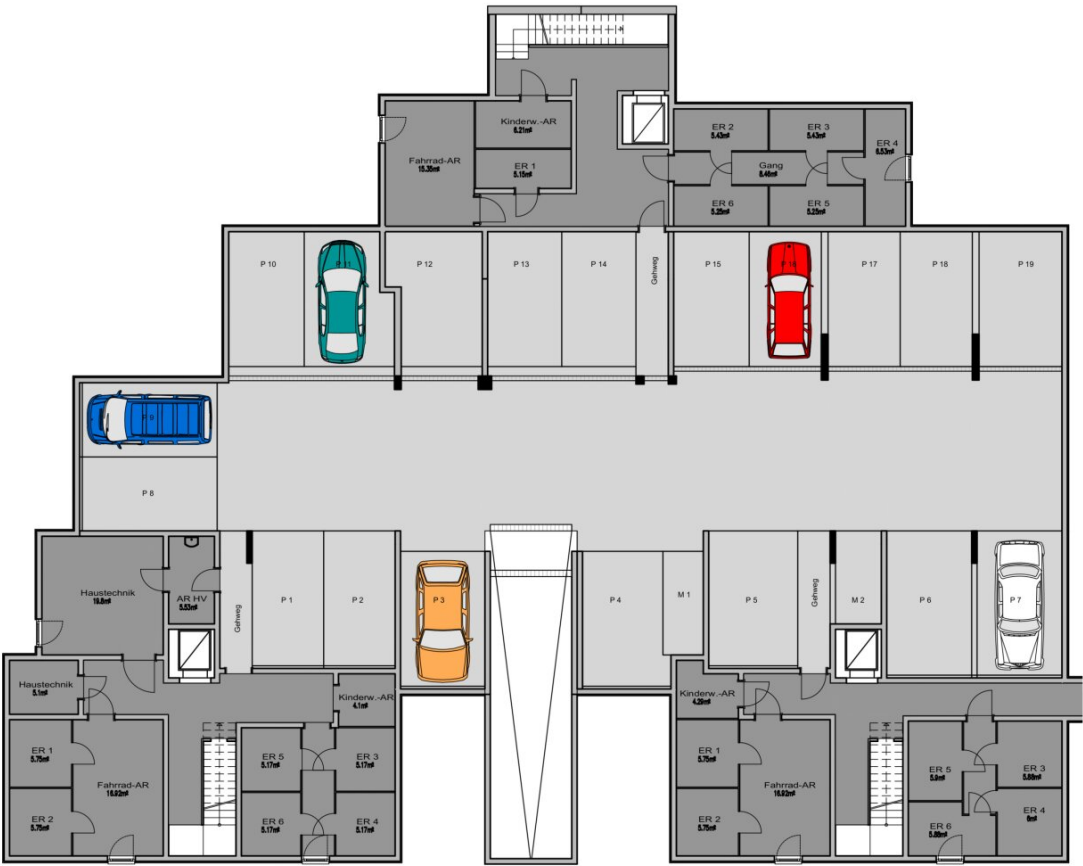
Kaingasse 10, 1210 Wien

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 wurden 18 exklusive Eigentumswohnungen mit 3 Zimmern fertiggestellt. Es erwartet Sie Wohnen in moderner Architektur und mit durchdachten Grundrissen. Die Ausstattung überzeugt ausschließlich mit Topmarken, regionalen wie internationalen.

Alle Häuser sind dreigeschossig ausgeführt und voll unterkellert. Alle Wohnungen verfügen über wohldimensionierte Terrassen bzw. Balkone, die Erdgeschoseinheiten über großzügige Gärten. Zu jeder Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, und bei Bedarf kann ein Stellplatz in der Tiefgarage gegen Aufpreis erworben werden.

In dieser Wohnlage in Strebersdorf finden Sie ruhiges Wohnen am Stadtrand, umgeben von wunderbaren Erholungsgebieten am Fuße des Bisambergs. Und dennoch sind Sie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch in der Innenstadt.

Lage und Infrastruktur:

Haltestellen der Straßenbahnlinie 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.

Leistung und Ausstattung:

- Schlüsselfertige Übergabe aller Wohnungen
- 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
- Designfenster mit flachem Kunststoffrahmen und außenbündiger Alu Vorsatzschale, mit 3-Schicht Isolierverglasung und Beschlägen in Edelstahl
- Elektrisch bedienbare Außenraffstores bei allen Fenstern
- Hochwertige Sanitärausstattung von Grohe und Geberit
- Verfliesung in Bad und WC mit Feinsteinzeug in modernem Design

- Bodenebene Duschkabinen mit Glastrennwänden und Rigol
- Mechanische Lüftung in Bad und WC
- Terrassenbeläge aus elegantem Feinsteinzeug 60/60
- Große Anzahl an Schaltern und Steckdosen
- In den Zimmern jeweils Anschlüsse für TV, Internet und Telefon vorbereitet
- Video-Gegensprechanlage
- Hochwertige Dielenparkettböden
- Innentüren aus Holz mit Holzzarge und Edelstahlbeschlägen
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren in Holz mit Holzzarge und Edelstahlbeschlägen
- Zentralschließanlage
- Bei den Terrassen im Ober- und Dachgeschoss Edelstahlgeländer mit satinierten Glasfüllung
- Moderne Liftanlagen von KONE mit Edelstahlkabinen und Notrufsystemen
- Geräumige Kellerabteile inkludiert
- Pro Haus im Keller ein Kinderwagenabstellraum sowie ein Fahrradraum

- PKW- und Zweiradstellplätze in der Tiefgarage gegen Aufpreis

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 <500m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap