

## Gepflegte Maissonette mit großer Dachterrasse



**Objektnummer: 4422**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,88 €
<b>USt.:</b>	16,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

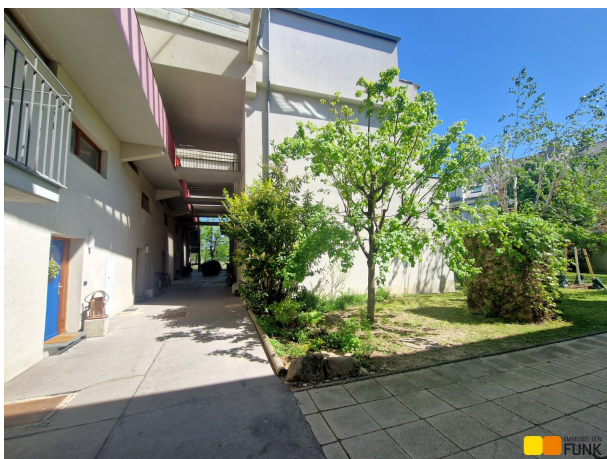
14.220,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

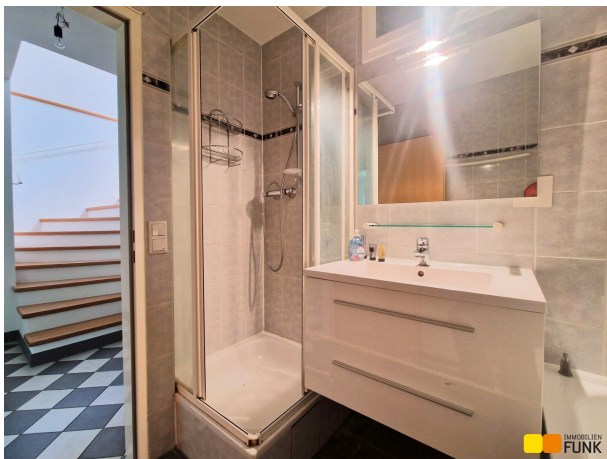


**Prok. Walter Mitterstöger**

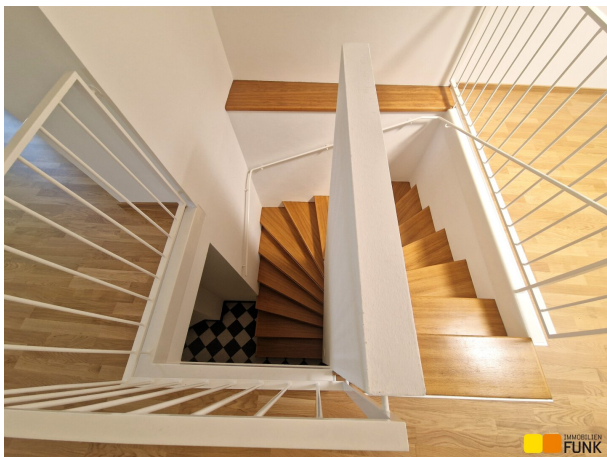
Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG



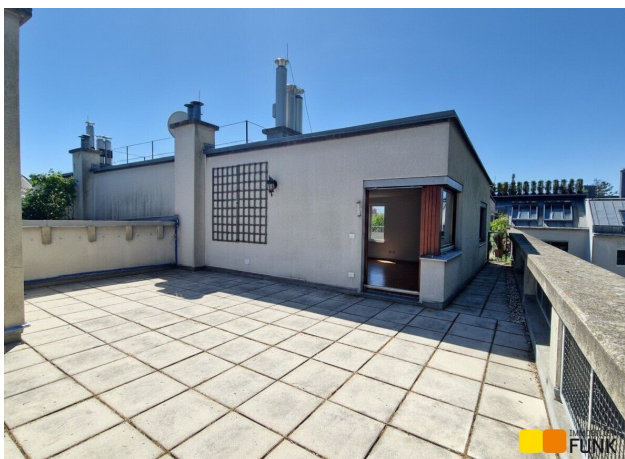








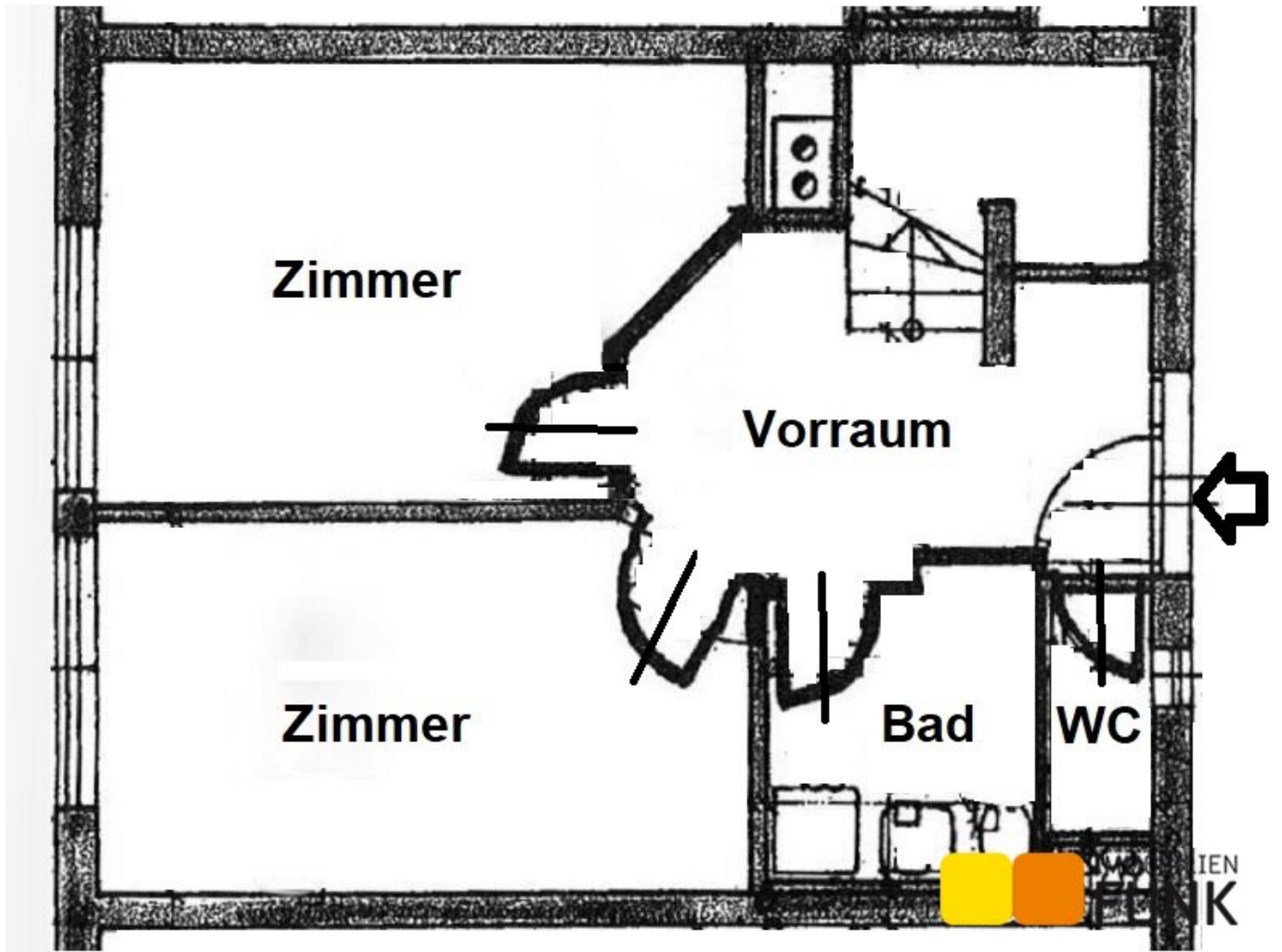


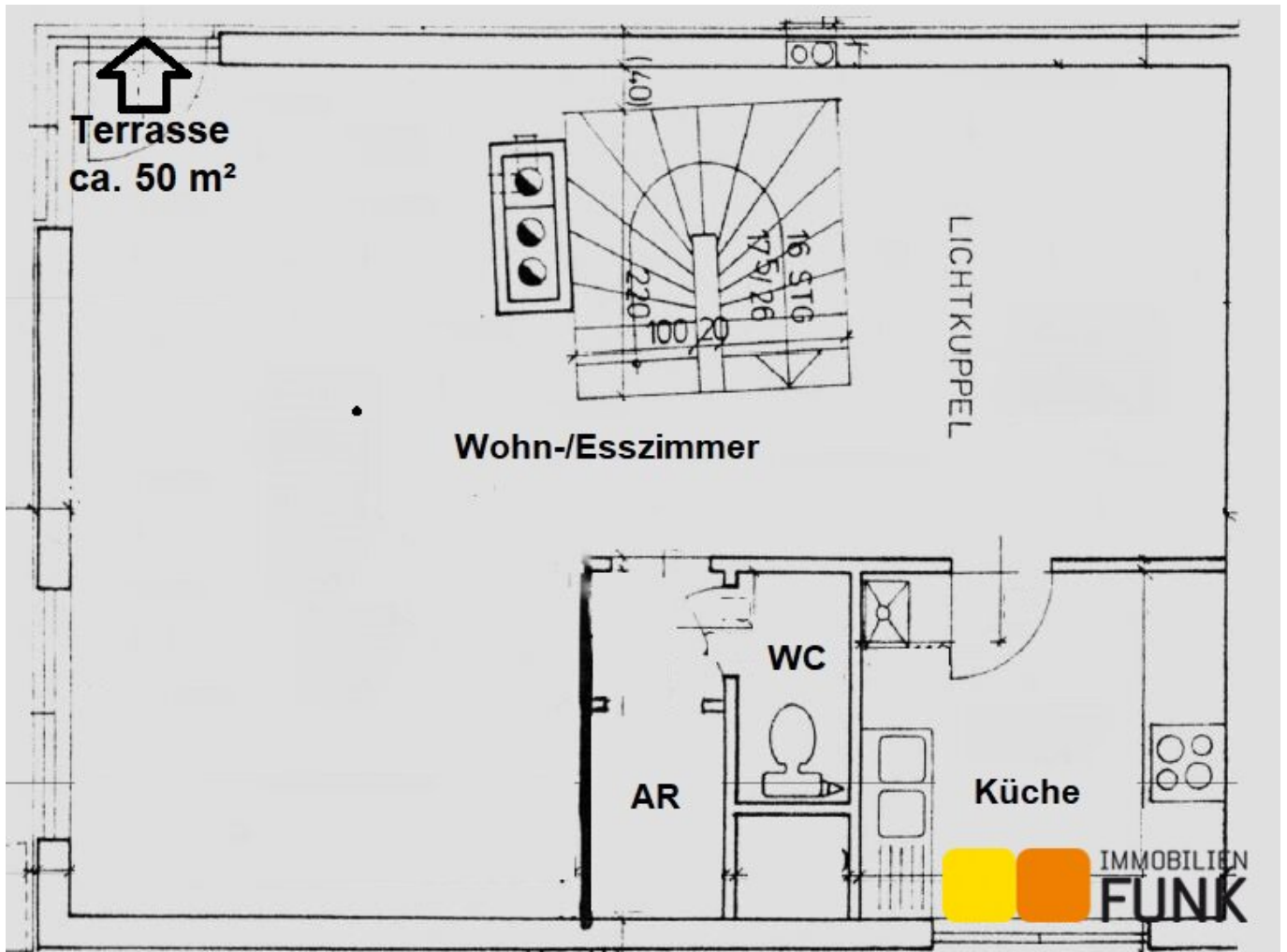


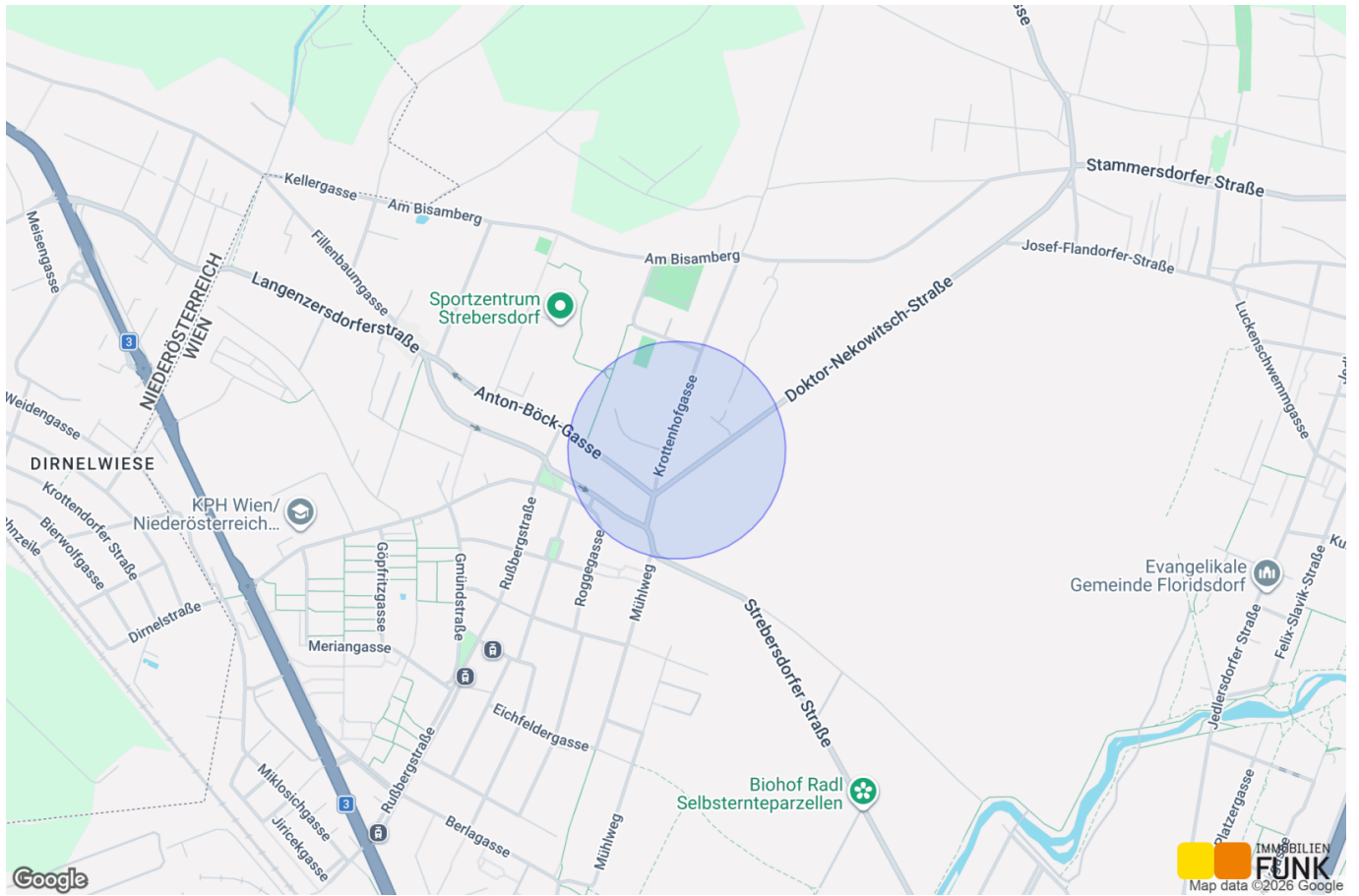


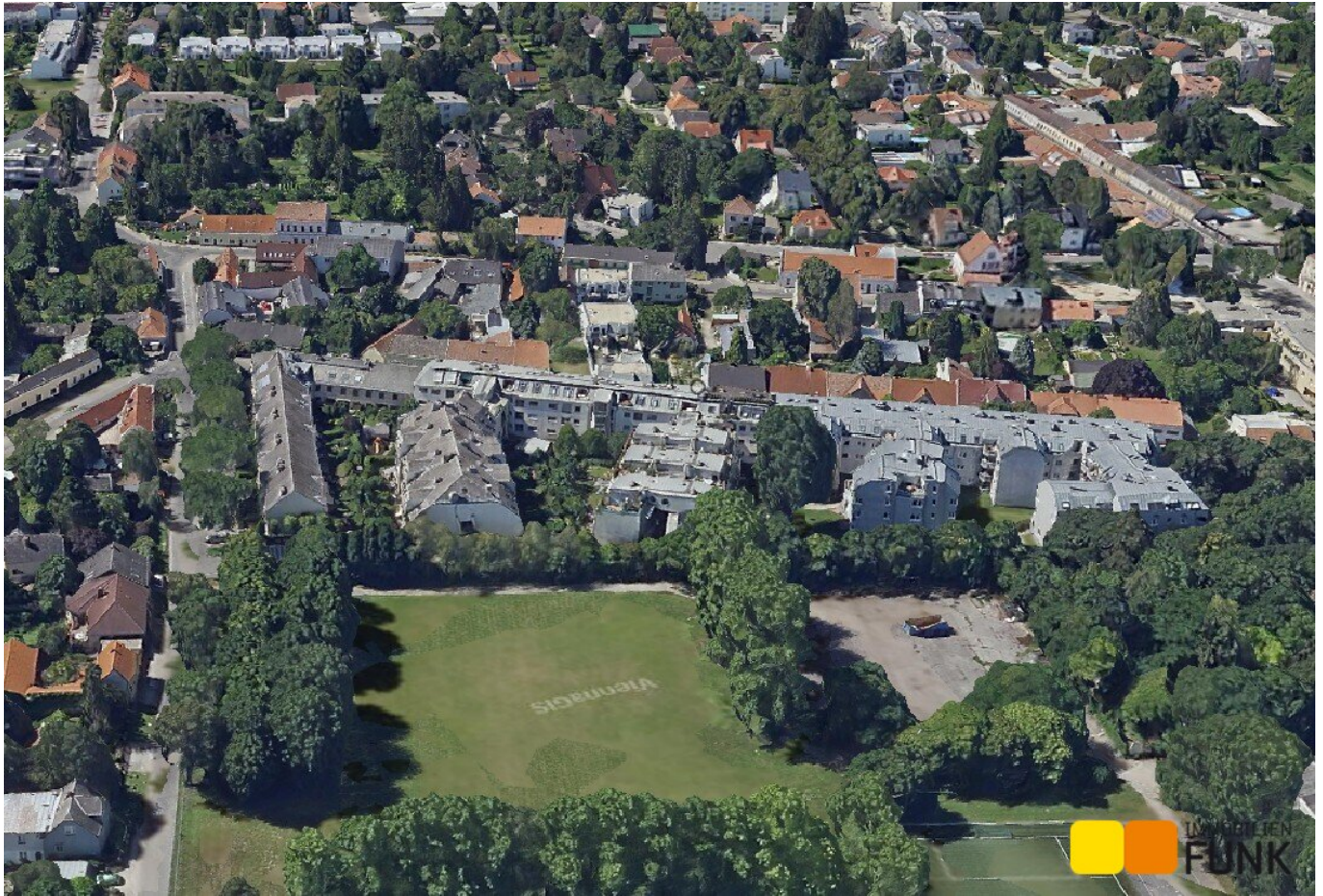












## Objektbeschreibung

### Lage und Infrastruktur

Die attraktive Maissonette mit Dachterrasse befindet sich in beliebter Wohnlage im Bezirksteil Strebersdorf. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Apotheken sowie Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die nahegelegene Buslinie 32A gewährleistet – der Bahnhof Strebersdorf (R3, R4, S3, S4 und S7) ist so in etwa 10 Minuten erreichbar. Auch in etwa 10 Gehminuten gelangen Sie zur Endstelle der Straßenbahnlinien 26 und 27 (Strebersdorf/Meriangasse). Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Rußbergstraße und beim Einkaufszentrum "Das Center 21" (Billa, Bipa, Müller, Felber, Penny u.a.), Prager Straße 286. Ein Hofer und der METRO Langenzersdorf sind in wenigen Fahrminuten erreicht. Die Auffahrt Strebersdorf auf die A22 ist etwa 3,3 km entfernt. Die Fahrzeit zum Flughafen Schwechat beträgt knapp über 30 Minuten.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Die Maissonette befindet sich in einem Haus Baujahr 1992 und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Sie bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über zwei Ebenen. Sie betreten die Wohnung über den Zugang im 1. Obergeschoss (ohne Lift), wo der zentrale Vorraum sämtliche Räume erschließt. Auf dieser Ebene befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschtisch sowie ein separates WC und ein Abstellraum.

Über die im Vorraum gelegene Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich. Eine moderne Küche, ein praktischer Abstellraum sowie ein weiteres separates WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Vom Wohnraum haben Sie Zugang zur rund 50 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse, die mit einem Blick Richtung Bisamberg punktet und uneinsehbar gestaltet ist. Ein Wasseranschluss und eine Outdoordusche für Abkühlung an heißen Sommertagen sind vorhanden.

Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, der Vorraum ist mit attraktiven Fliesen belegt. Geheizt wird mittels Gasetagenheizung. Ein zugeordnetes Kellerabteil bietet Ihnen ca. 3,9 m<sup>2</sup> zusätzlichen Stauraum.

### Resümee

Eine einladende, gut geschnittene Maissonette mit großzügiger Dachterrasse. Sehr gute Lage, fairer Preis. Machen Sie sich doch selbst ein Bild.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **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 <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m



Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.