

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



**Objektnummer: 27481**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

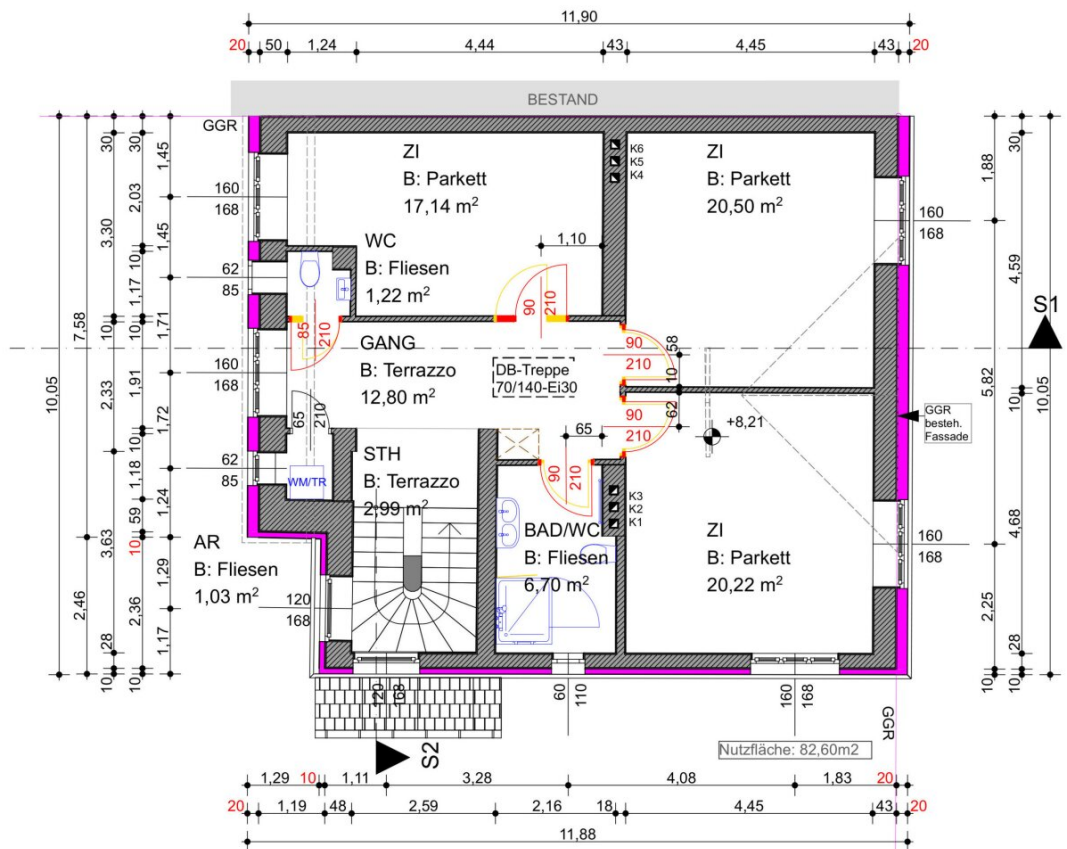
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Aslan Kurtaran, MBA**







# 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-Tuttendörfl 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](mailto: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