

**Wohnung mit großzügigem Balkon im Grünen - beheizt
und gekühlt mit Erdwärme**



Objektnummer: 27477

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,21 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,52 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	1.321,80 €
Kaltmiete (netto)	1.036,88 €
Kaltmiete	1.201,63 €
Betriebskosten:	164,75 €
USt.:	120,17 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Aslan Kurtaran, MBA

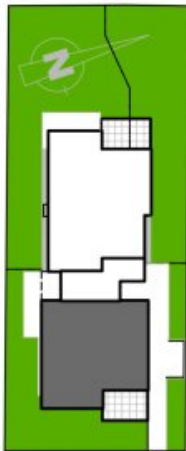










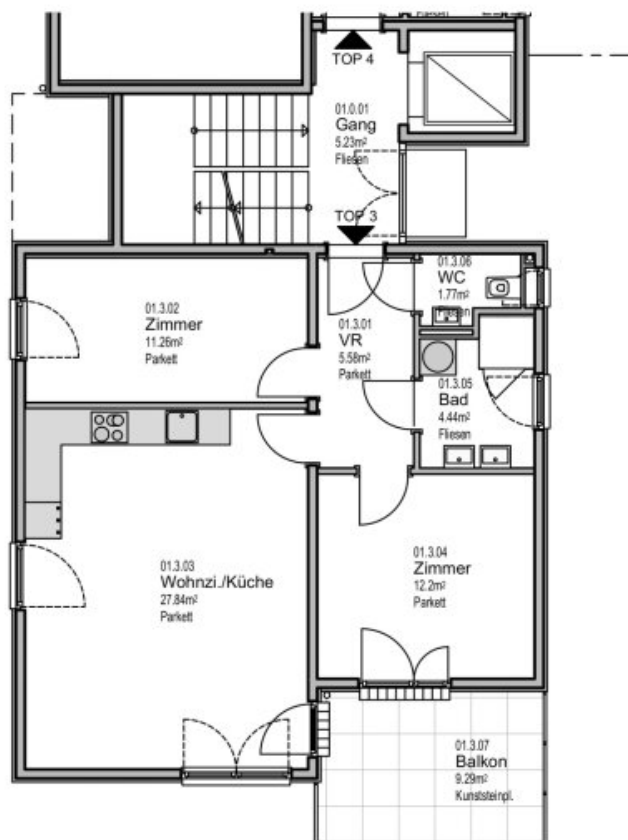


Kleinhausgasse

Kleinhausgasse 5, 1210 Wien

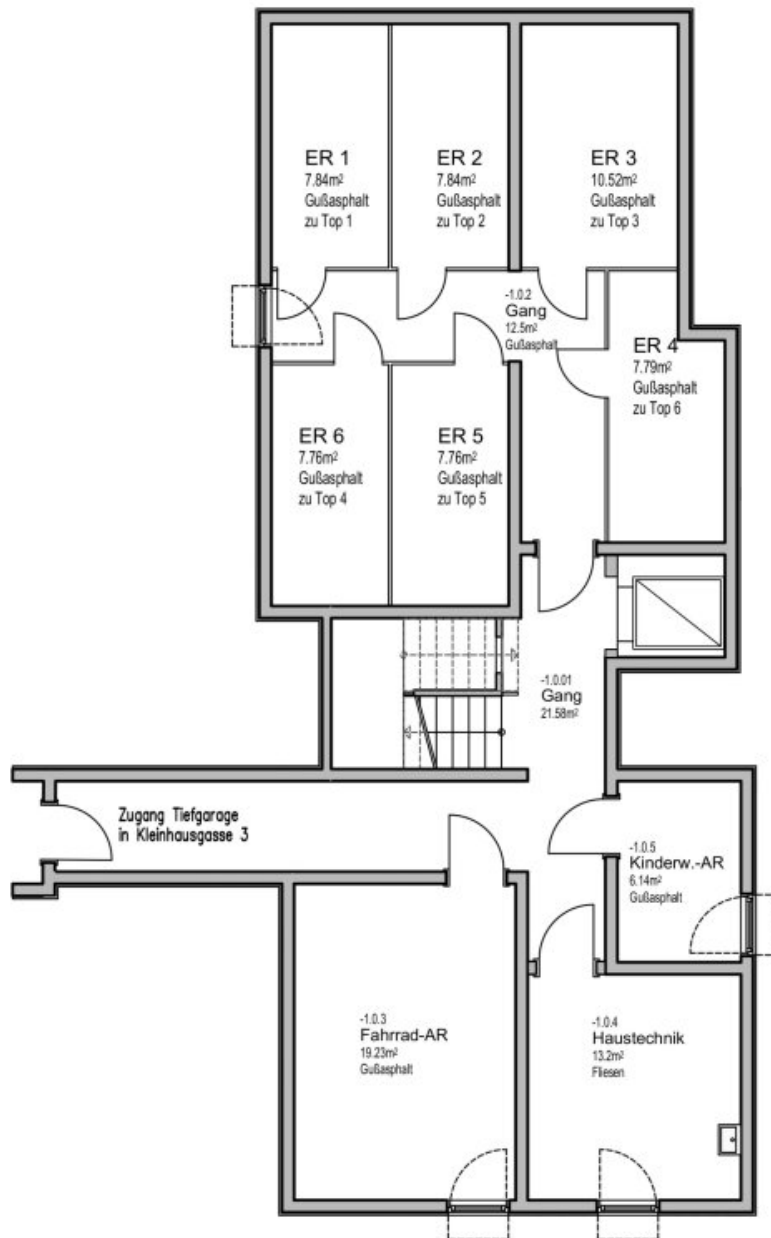
Top 3 - Obergeschoss

Wohnfläche	63,21 m ²
Balkon	9,29 m ²
Kellerabteil 3	10,52 m ²



Kleinhausgasse 5, 1210 Wien

Keller



Objektbeschreibung

Es erwartet Sie eine einzigartige 3-Zimmer-Wohnung im ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wiener Stadtteil Strebersdorf. Dieses im Jahr 2023 errichtete Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten befindet sich in bester Lage, umgeben von wunderbaren Erholungsgebieten am Fuße des Bisambergs. In unmittelbarer Umgebung finden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl traditioneller Heuriger und gastronomischer Angebote, die Ihren Alltag bereichern.

Die Wohnung beeindruckt durch ihre großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Das Wohnzimmer verfügt über eine raumhohe Tür, die den Zugang zum großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne ermöglicht. Durch die elektrisch bedienbaren Außenbeschattungen haben Sie jederzeit die Möglichkeit, natürliches Licht und frische Luft in die Räumlichkeiten zu lassen.

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

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der große Balkon, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Hier haben Sie ausreichend Platz für Gartenmöbel, um die Schönheit der Natur direkt von Ihrem Zuhause aus zu genießen. Ein hauseigenes, großzügiges Kellerabteil sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum ergänzen dieses attraktive Wohnangebot.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese außergewöhnliche Wohnung in begehrter Lage kennenzulernen, 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
- Modernes Heizsystem mit ökonomischer und ökologischer Erdwärmeanlage
- Fußbodenheizung in allen Räumen, in den Zimmern und im Bad jeweils einzeln regulierbar
- Raumkühlung über die Verrohrung der Fußbodenheizung in der warmen Jahreszeit
- Elektrisch bedienbare Außenraffstores bei allen Fenstern

- Hochwertige Sanitärausstattung von Grohe und Geberit
- Bodenebene Duschkabinen mit Glastrennwänden und Regendusche
- Fenster in Bad und WC
- Video-Gegensprechanlage
- Hochwertiger Dielenparkettboden in Eiche Natur, geölt
- Flächenbündige Innentüren aus Holz mit Holzzargen
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren in Holz
- Zentralschließanlage
- Geräumiges Kellerabteil mit ca. 11 m² inkludiert

Lage und Infrastruktur:

Die Haltestellen der Straßenbahnlinie 26 sowie der Buslinien 32A und 850 sind etwas mehr als 500 m entfernt und in weniger als acht Gehminuten erreichbar. Die Schnellbahnstation Strebersdorf kann fußläufig in etwa 15 Minuten erreicht werden.

Das Stadtzentrum (Stephansplatz) liegt rund 15 Straßenkilometer entfernt und ist mit dem Auto in etwa 17 Minuten erreichbar. Die Donauuferautobahn A22, Abfahrt Strebersdorf, erreichen Sie in etwa fünf Minuten.

Das Einkaufszentrum Center21 befindet sich in einer Entfernung von rund 600 m und bietet ein umfangreiches Angebot an Nahversorgern. Dazu zählen unter anderem Supermärkte wie Billa, Hofer, Lidl und Penny, eine Bäckerei, eine Apotheke, verschiedene Arztpraxen sowie Modegeschäfte und weitere Dienstleister.

Das Bildungsangebot umfasst unter anderem die in direkter Umgebung gelegene De-La-Salle-Schule Strebersdorf mit Kindergarten, Volksschule, Neuer Mittelschule, AHS und Internat.

Ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot bieten das nahe gelegene Sportzentrum Strebersdorf, das Familienbad sowie die Tanzschule Kreuzenstein. Darüber hinaus laden die naturnahen Radwege durch die umliegenden Weinberge zu sportlichen Aktivitäten und Erholung ein.

Ruhe und Entspannung finden Sie in den nahe gelegenen Erholungsgebieten Bisamberg und Marchfeldkanal.

In unmittelbarer Nähe zu den Weinbergen befinden sich zahlreiche Heurige, Weingüter und Buschenschanken. Darüber hinaus stehen weitere gastronomische Angebote innerhalb weniger Gehminuten zur Verfügung.

Hinweis: Die im Inserat verwendeten Fotos wurden vor dem Einzug des derzeitigen Mieters aufgenommen. Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird mit 31.08.2026 bestandsfrei übergeben. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

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

Herr Aslan Kurtaran

National: +43 699 1178 5193

International: +43 699 1178 5193

E-Mail: 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 <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