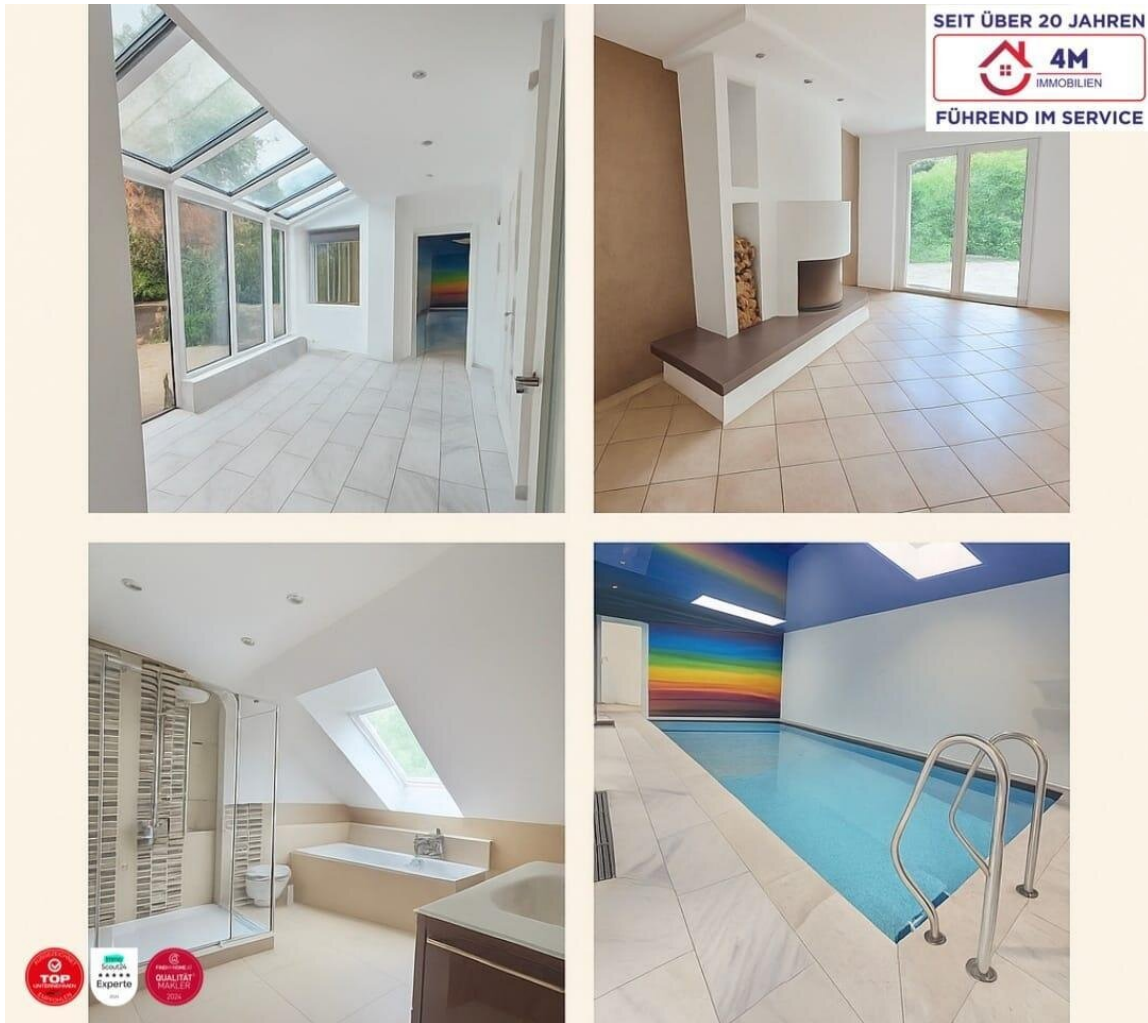


Indoorpool, Sauna und Wirlpool *Eleganz trifft auf Komfort* Wohnjuwel im Herzen von 1210 Wien



Überblick Objekt

Objektnummer: 2142/22205

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strebersdorferstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	234,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	15
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 101,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

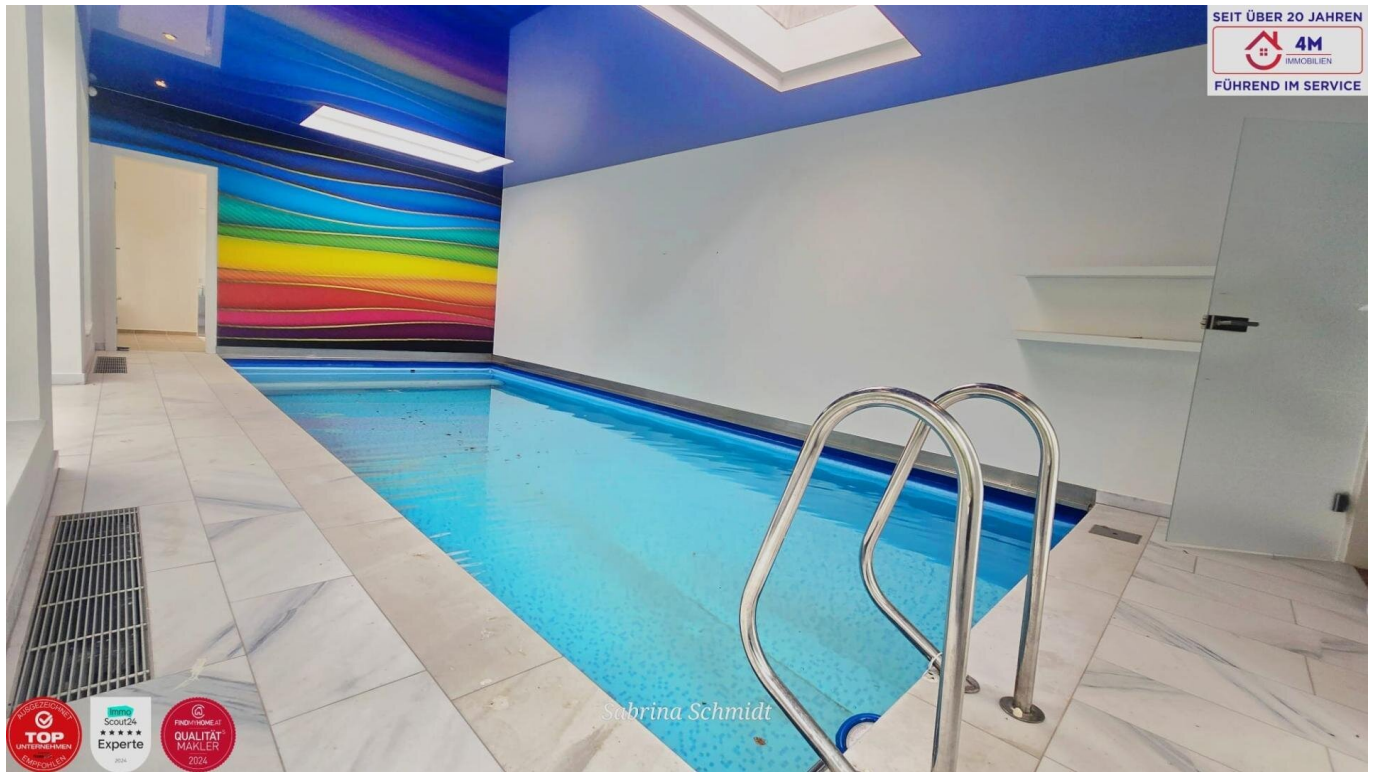
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

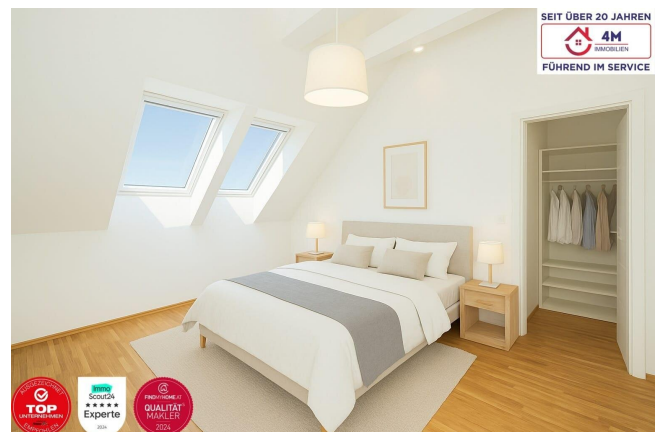
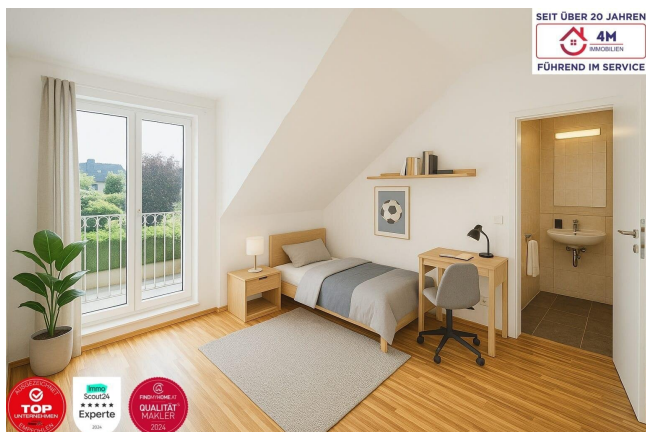
Ihr Ansprechpartner

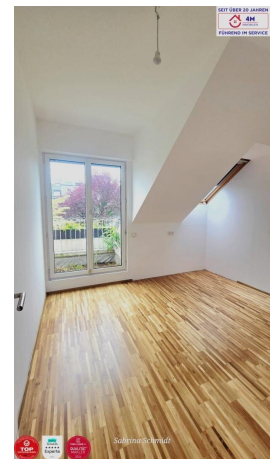
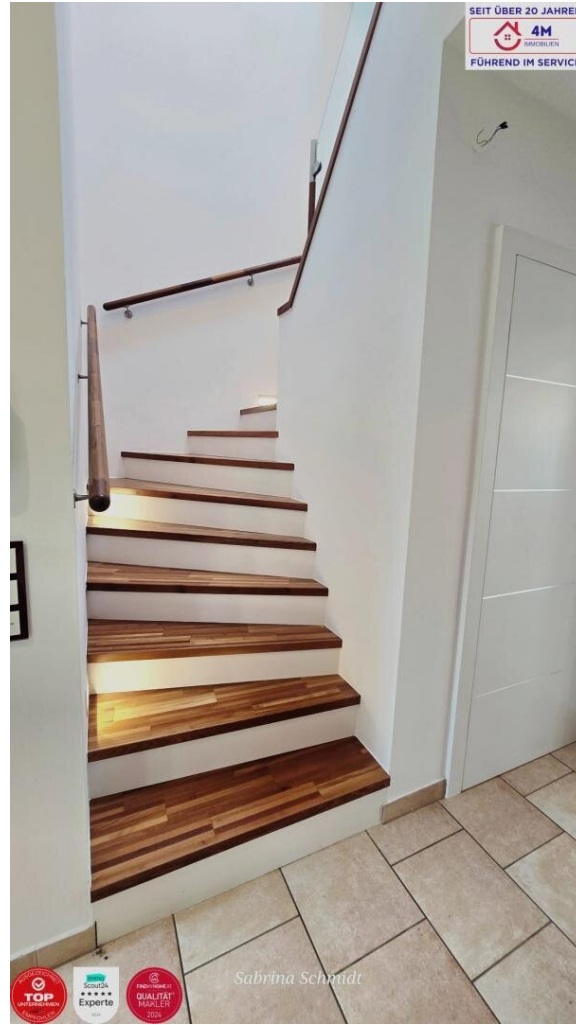


Sabrina Schmidt

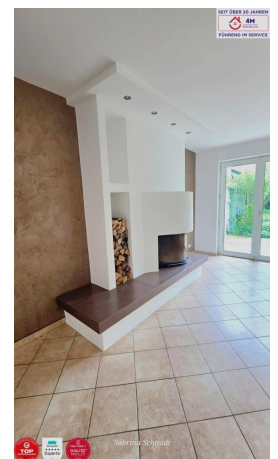
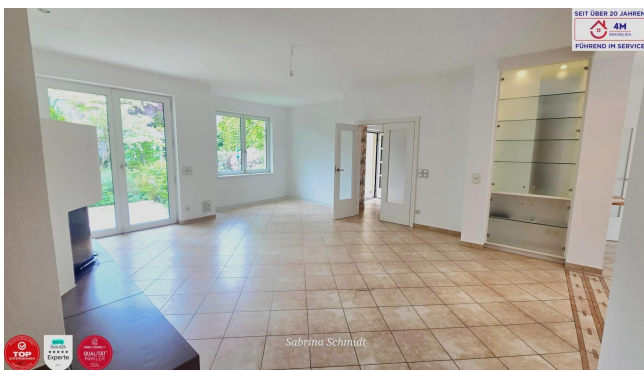
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

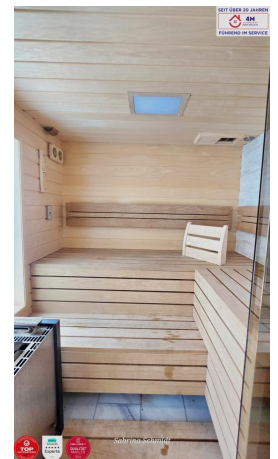














Objektbeschreibung

****Exklusives Wohnjuwel im Herzen von 1210 Wien – Eleganz trifft auf Komfort****

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer einzigartigen Liegenschaft, die stilvolles Wohnen mit hochwertiger Ausstattung vereint. Inmitten eines ruhigen Wohnviertels und dennoch hervorragend angebunden, bietet dieses außergewöhnliche Anwesen mit rund ****233,79 m² Wohnfläche**** ein Wohngefühl der Extraklasse.

****Raum für Ihre Wohnträume****

Das großzügige Raumkonzept umfasst

- sechs lichtdurchflutete Zimmer
- Wohnküche mit Essbereich (gegebenfalls kann man die Küche auch erweitern)
- drei stilvolle Bäder
- drei separate WCs
- ideal für Familien, Individualisten oder vielseitige Wohn- und Arbeitskonzepte.

Die Ausstattung besticht durch erstklassige Materialien wie Weitzer-Eichenparkett, edler Rauriser Marmor, eine maßgefertigte EWE-Küche welche erweitert werden kann sowie Klimaanlage in allen Schlafzimmern des Obergeschosses für höchsten Wohnkomfort.

****Highlights auf einen Blick:****

- * Repräsentativer Wohnsalon mit Kaminofen und integrierter Lautsprecherverkabelung
- * Klimaanlage in allen Schlafzimmern des Obergeschosses
- * Fußbodenheizung im gesamten Haus
- * Exklusiver Indoorpool mit Gegenstromanlage, automatischer Lüftungskuppel & LED-Stimmungsbeleuchtung
- * Privater Saunabereich mit Dusche – Ihre persönliche Wellnessoase
- * Vielseitig nutzbarer Raum mit Dachterrasse – ideal als Atelier, Fitnessstudio oder zusätzlicher Wohnbereich
- * Perfekt gestalteter Garten mit automatischer Bewässerung, Whirlpool, Biotop, Hochbeeten, stilvoller Beleuchtung und gemütlicher Grillecke

****Design trifft Funktionalität****

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich beeindruckt mit großen Fensterfronten, hochwertigen Oberflächen und eleganter Raumwirkung. Die moderne Küche erfüllt höchste Ansprüche und wird selbst passionierte Hobbyköche begeistern.

Das private Wellness-Areal mit ****Sauna und Indoorpool**** lädt das ganze Jahr über zum Entspannen ein – in absoluter Privatsphäre und stilvollem Ambiente.

****Infrastruktur & Lage****

Die Lage überzeugt durch beste Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn), Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an das Stadtzentrum sowie zur Universität ist komfortabel und schnell.

Die Busstation befindet sich 10 Meter entfernt vom Eingangstor.

Betriebskosten im Überblick:

Strom: nach Verbrauch

Gas: ca. nach Verbrauch

Wasser: ca. 443,00 EUR/Quartal

Grundsteuer & Müllabgaben: ca. 142,44 EUR/Quartal

Bitte beachten: die ersten Bilder sind Beispielbilder wie es eingerichtet aussehen kann!

****Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin**** und erleben Sie exklusives Wohnen auf höchstem Niveau.

? ****Kontakt:**** Sabrina Schmidt

? ****E-Mail:**** schmidt@4m-immo.at

? ****Telefon:**** +43 660 141 16 77

Wir freuen uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap