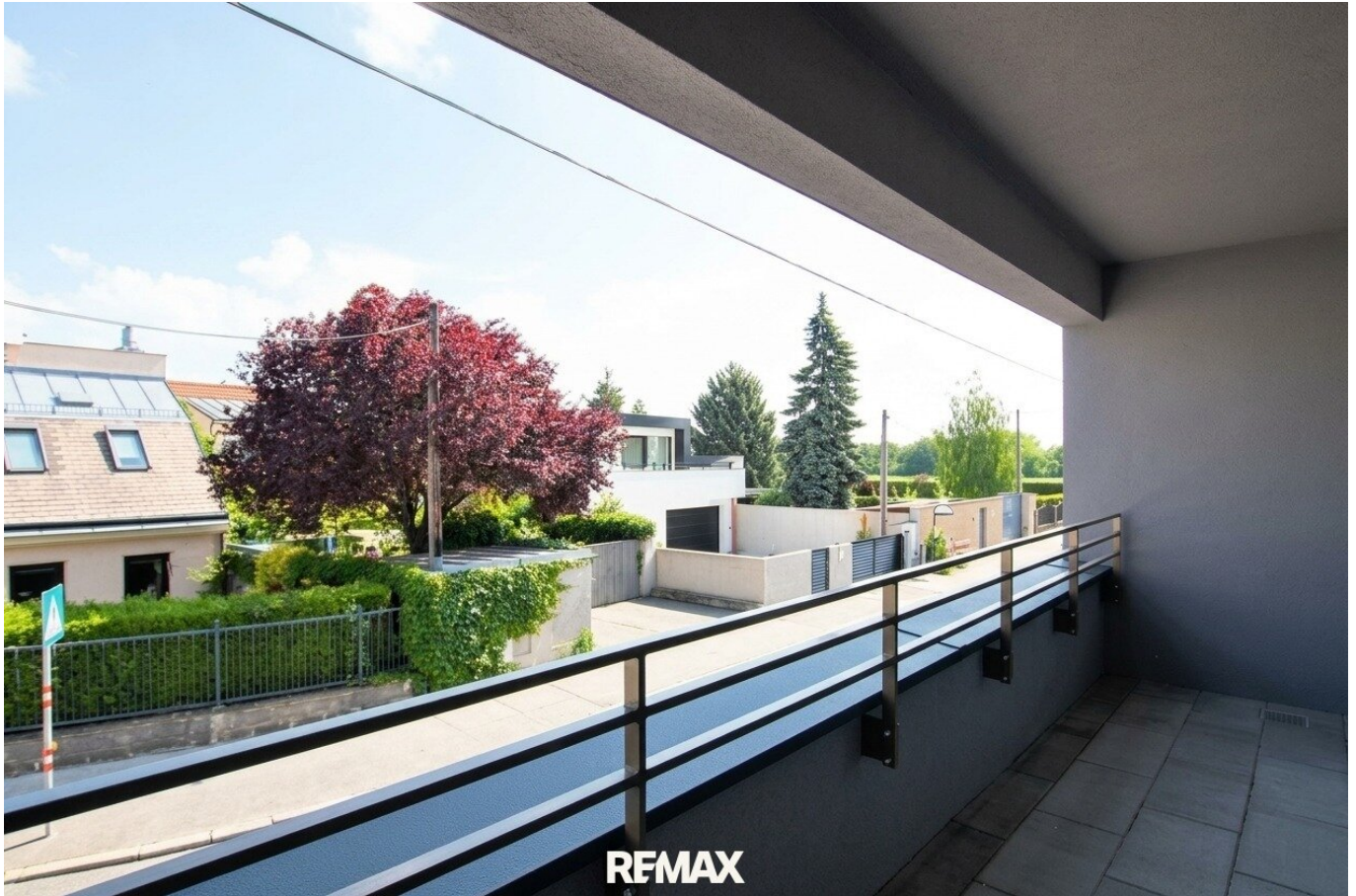


Modernes Wohnen in Strebersdorf!: 3 Zimmer, Loggia, Fitnessraum, viel Platz und Luxus - Ausstattung in einem kleinen Haus



Loggia

Objektnummer: 1609/47229

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

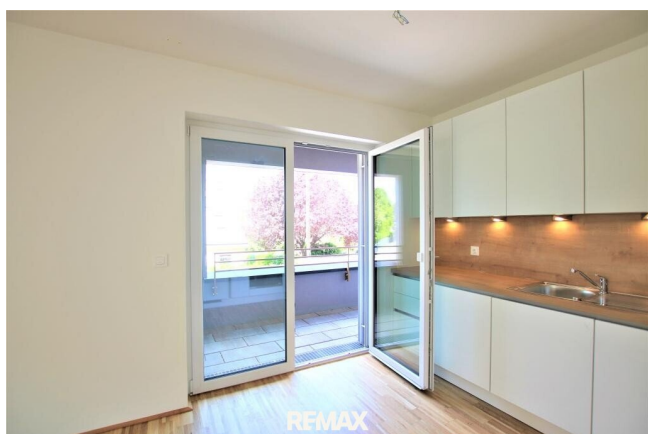
Adresse	Strebersdorfer Straße 141
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.489,00 €
Kaltmiete (netto)	1.135,06 €
Kaltmiete	1.353,63 €
Betriebskosten:	218,57 €
USt.:	135,37 €
Provisionsangabe:	

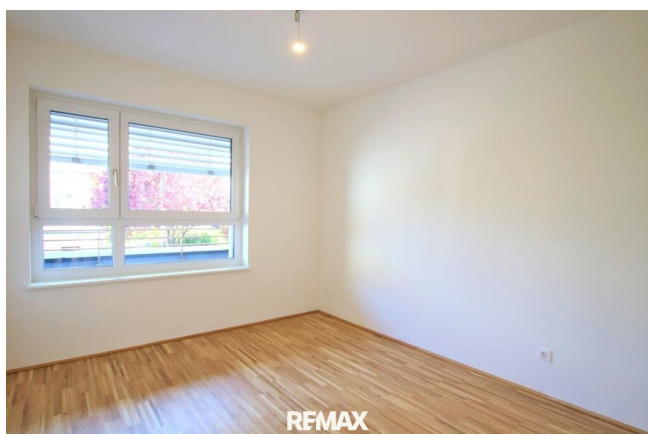
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

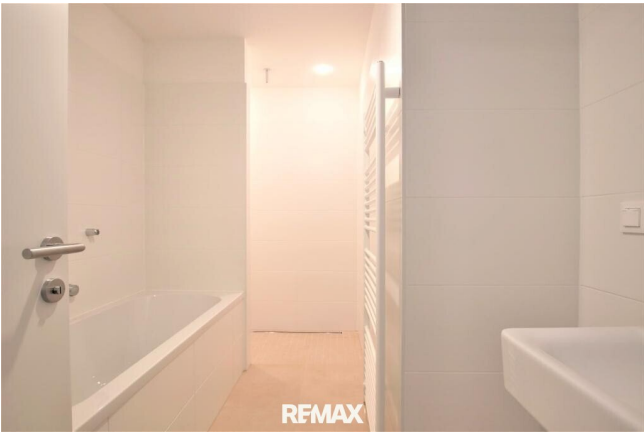
Ihr Ansprechpartner

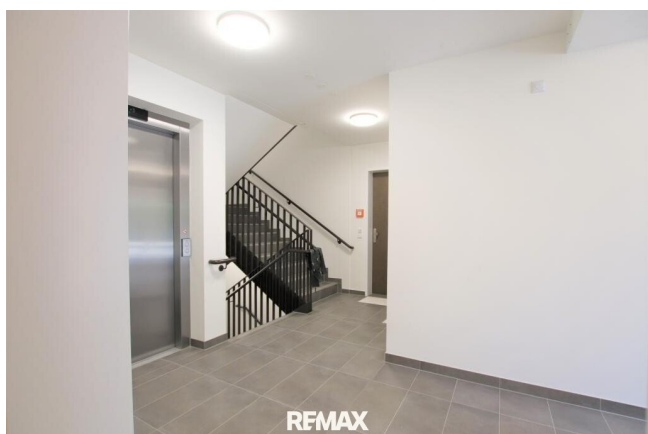


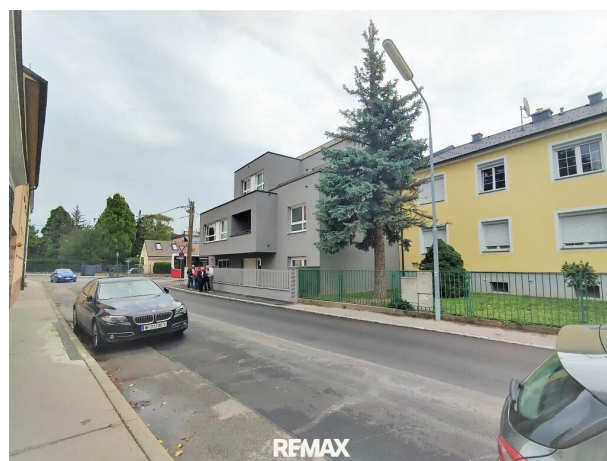
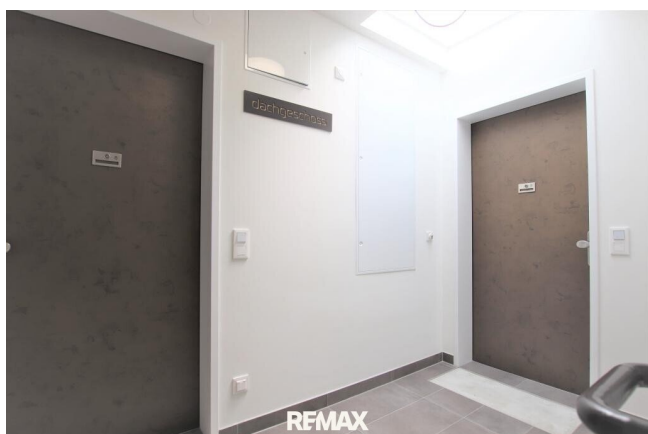
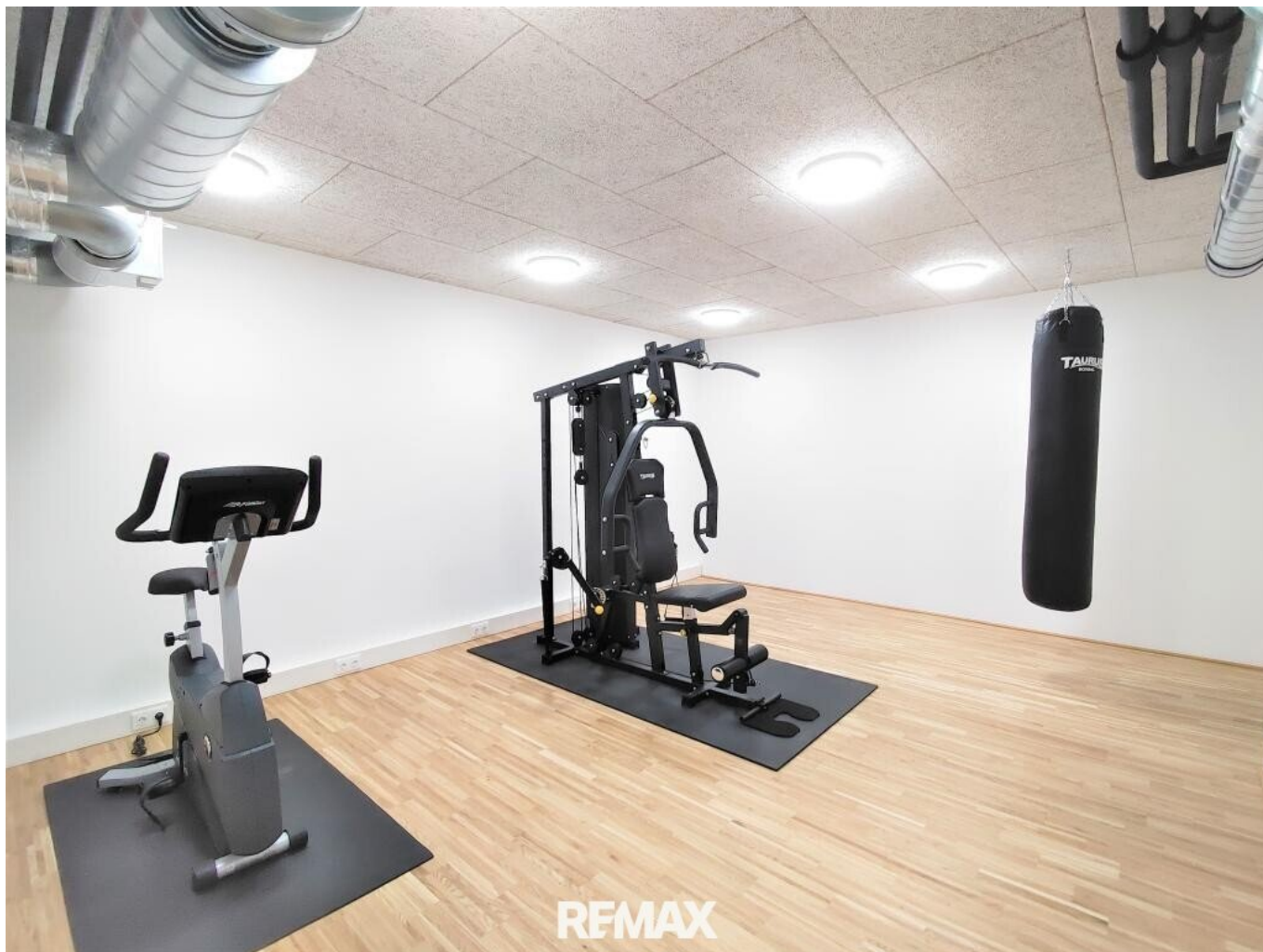
Mag. Monika Mansoory

















Top 5
21. Strebersdorf
Grundriss - Skizze ohne Gewähr



Objektbeschreibung

Hier bekommen Sie die Luxus-Ausstattung und Fitnessraum inklusive.

Optimaler Grundriss, 3 Zimmer, Loggia und wunderschöner, weiter Ausblick. Hochwertige Ausstattung. Niedrigenergie-Erstbezug.

Das Haus liegt in der Gegend um Bisamberg, wo die Stadt noch den idyllischen Dorfcharakter und trotzdem eine sehr gute Infrastruktur bietet. Nur 20 Fahrminuten vom Stadtzentrum, ein Haus mit nur 9 Wohnungen, mit perfekten Grundrissen, großzügigen Freiflächen und hochwertiger Ausstattung.

Diese schöne, gut überdachte 3-Zimmer Wohnung bietet zwei Schlafzimmer, sehr großer Wohnbereich, eine ca. 7,5m² große Loggia, ein Bad mit Badewanne und Dusche und ein separates WC.

Die moderne, neuwertige Küche ist großzügig mit Markengeräten ausgestattet.

Das Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, die gemeinschaftliche Räume: Fahrrad-, Kinderwagen- und Fitnessraum ergänzen den hohen Standard der Wohnqualität in diesem außergewöhnlichen Haus.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum mit großer Schranknische
- großzügige Wohnküche mit Erker und Zugang zur geräumiger Loggia
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, bodenebene Dusche mit Regenduschkopf, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette mit Waschbecken
- Loggia 7,5m²
- Kellerabteil

Luxus AUSSTATTUNG:

- hochwertiger Eiche-Parkettboden
- moderne großformatige Fliesen
- Fußbodenheizung (für jedes Zimmer separat steuerbar)
- zentrale Heiz-Anlage mit Brennwertkessel und Solarkollektoren, keine Wartung der Therme durch den Mieter
- alle Türen mit 2,10 m Durchgangslichte
- Sicherheits-Eingangstür mit 5-Fach Verriegelung
- hochwertige Fenster mit elektrischen Außenrollläden (Funksteuerung)
- Alarmanlagevorbereitung
- digitale Videosprechanlage
- eingebautes Digital-Radio im Badezimmer
- Satelliten- Anschluss (Astra)
- Telekabel- Anschluss und Leerverrohrung für Telekom-Anschluss
- Niedrigenergie-Bauweise: HWB 34,48 Kwh/m²a, Klasse B; fGEE 0,76, Klasse A
- Repräsentative Eingangshalle
- Fitnessraum komplett ausgestattet inkl. Flachbildschirm
- innovative Aufzugsanlage
- Kinderwagen- und Fahrradraum

ausgezeichnete INFRASTRUKTUR:

- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung: die Haltestelle der Linie 32A direkt vor dem Haus, die Straßenbahn 26 (ca. 10 Fahrminuten bis U6), die Buslinie 850, der Bahnhof Strebersdorf mit den Schnellbahnlinsen S3 und S4 (ca. 16 Fahrminuten bis Bahnhof Praterstern) sind fußläufig erreichbar
- Nahversorger, Einkaufszentrum, nette Lokale und berühmte Heurigen

- Sommerbad, Sportanlage (Tennisplätze, Fußballplatz, Fitness Studio)
- Straßenfeste, unzählige Wander- und Fahrradwege, Parkanlagen und Spielplätze
- mehrere Kindergärten und Volksschulen, De La Salle- Schulzentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe

Mietkostenaufstellung Top 5:

Miete: Euro 1.135,06

Betriebskosten: Euro 218,57

Heizkosten / Warmwasser a Conto: Euro 170,09

MWST 10%/20%: Euro 169,39

Gesamtkosten/ Monat inkl. Warmwasser und Heizkosten: Euro 1.693,11

Die Angaben beruhen auf Informationen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <875m

Apotheke <350m

Klinik <3.100m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <300m

Universität <925m

Höhere Schule <3.675m

Nahversorgung

Supermarkt <700m
Bäckerei <575m
Einkaufszentrum <1.125m

Sonstige

Bank <850m
Geldautomat <850m
Post <850m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <25m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <475m
Bahnhof <1.225m
Autobahnanschluss <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap