

Exklusiv wohnen am Fuße des Bisambergs – großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Pool & Wellness



Objektnummer: 6891/343

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johannes-de-la-Salle-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,34 m²
Nutzfläche:	104,49 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,84 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	580.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Ullrich

ullrich-immo GmbH
Kirchenstraße 4
2070 Retz

T 06644609100

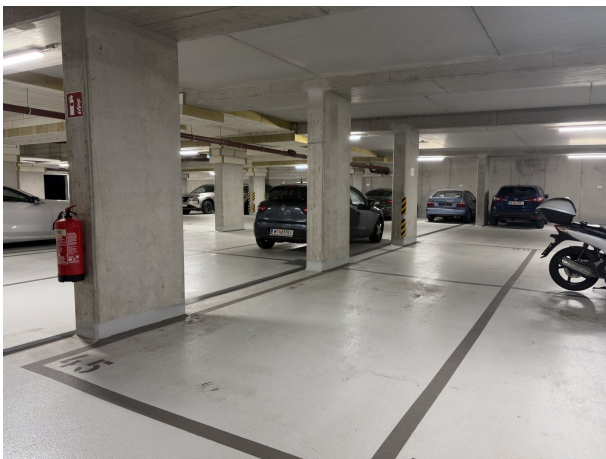
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















APARTMENTS DE LA SALLE

Johannes-de-la-Salle-Gasse 12, 1210 Wien

Typ B Top 3.12

STOCK: 1. OG

ZIMMER: 4

WOHNLÄCHE	98.34 m ²
TERRASSE	0.00 m ²
LOGGIA	6.15 m ²
BALKON	4.43 m ²
GARTEN	0.00 m ²
ELR	3/12

Verortungsplan



Ein Projekt von

athome
wohnpunkte + wien

at home Immobilien-GmbH
Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien

Planung



Dr. Ronald MischekZT GmbH
ZT für Bauingenieurwesen
Donau-City-Straße 1, 1220 Wien

Exklusivvertrieb

PIMENT
IMMOBILIEN & INVESTMENT

Piment Immobilien & Investment GmbH
Dr. Karl Lueger Platz 5, 1010 Wien
+43 1 512 12 27 / office@piment.at
www.de-la-salle-gasse-12.at



Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Notwendige, erforderliche Abstände sind nach Rohbaumaßen berechnet. Die dargestellten Sanitärgegenstände und Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.



Stand: 08.06.2020



Objektbeschreibung

4-Zimmer-Eigentumswohnung in 1210 Wien–Strebersdorf mit 98,34 m², Loggia, Balkon, Lift und Poolnutzung

In der Johannes-de-la-Salle-Gasse in 1210 Wien gelangt diese 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit 98,34 m² Wohnfläche zum Verkauf. Sie befindet sich im 1. Obergeschoß eines Neubaus aus dem Jahr 2021 und verfügt über einen Balkon mit insgesamt 10,58 m². Der Standort in Strebersdorf am südlichen Fuß des Bisambergs verbindet das Wohnen mit dem örtlichen Bildungs- und Freizeitangebot.

Die 30,32 m² große Wohnküche bietet Platz zum Kochen, Essen und Entspannen. Drei weitere, vom Gang separat begehbare Zimmer ermöglichen die Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Eine Fußbodenheizung mit Fernwärme, das Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie ein begehbbarer Kleiderschrank ergänzen den Wohnkomfort.

Eine Besonderheit ist das gemeinschaftliche Freizeitangebot: Pool, zwei Saunen und ein Dampfbad sind für die Bewohner frei zugänglich. So lassen sich Schwimmen und Entspannung in den Alltag integrieren.

Eckdaten

- **Wohnfläche:** 98,34 m²
- **Zimmer:** 4
- **Baujahr:** 2021
- **Balkon:** ca. 10.58m²
- **Heizung:** Fernwärme mit Fußbodenheizung
- **hochwertige Einbauküche**
- **Pool, zwei Saunen und ein Dampfbad:** für Bewohner frei zugänglich

- **Aufzug**
- **obligatorischer Tiefgaragenstellplatz**
- **Kellerabteil**
- **Fahrradraum**
- **Weinkeller**

Raumaufteilung

Die Raumaufteilung laut Grundriss umfasst:

- **Vorraum:** ca. 4,95 m²
- **Wohnküche:** ca. 30,32 m², mit hochwertiger Einbauküche und Zugang zum Balkon
- **Gang:** ca. 7,14 m²
- **Zwei Zimmer:** jeweils ca. 12,40 m²
- **Schlafzimmer:** ca. 12,11 m², mit angeschlossenem Schrankraum
- **Begehbarer Kleiderschrank:** ca. 6,65 m²
- **Badezimmer:** ca. 7,77 m², mit Badewanne, Dusche und WC
- **Separates WC:** ca. 1,96 m²

- **Abstellraum:** ca. 2,64 m²
- **Loggia:** ca. 6,15 m²
- **Balkon:** ca. 4,43 m²

Die drei Zimmer sind jeweils direkt vom Gang aus erreichbar. Der an das Schlafzimmer angeschlossene Schrankraum schafft einen eigenen Ankleidebereich. Das zusätzliche WC erleichtert den Alltag bei einem Haushalt mit mehreren Personen.

Lage & Anbindung

Die Wohnung liegt im Bezirksteil Strebersdorf im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf. Das Wohnensemble befindet sich am südlichen Fuß des Bisambergs, in einem Umfeld, das durch Wohnbebauung, Bildungseinrichtungen und den Weinbau geprägt ist. Der gewachsene Ortscharakter von Strebersdorf und die Landschaft des Bisambergs geben diesem Teil Wiens sein eigenes Profil.

Für Wege innerhalb der Stadt ist die Verbindung Richtung Floridsdorf wesentlich. Von dort erschließt die U6 weitere Wiener Bezirke. Damit lässt sich das Wohnen am Stadtrand mit öffentlichen Verbindungen zu Arbeitsplätzen und städtischen Angeboten kombinieren.

Infrastruktur

Nahversorgung

Für Einkäufe bietet das center.21 in der Prager Straße 286 mehrere Angebote an einem Standort: BILLA und PENNY für Lebensmittel, die Bäckerei Felber für Brot und Gebäck sowie BIPA und Müller für Drogerieartikel. Die C21 Apotheke ergänzt die Versorgung. So lassen sich unterschiedliche Besorgungen miteinander verbinden.

Im selben Zentrum befinden sich außerdem Ordinationen für Allgemeinmedizin und verschiedene Fachrichtungen sowie physiotherapeutische Angebote. Das ermöglicht es, Einkäufe bei Bedarf mit einem vereinbarten Behandlungstermin zu verbinden.

Bildung

Der Bildungscampus De La Salle Strebersdorf in der Anton-Böck-Gasse 20 umfasst einen Kindergarten, eine Volksschule, eine Mittelschule und eine AHS. Zusätzlich gehört eine Bildungsanstalt für Elementarpädagogik zum Angebot. Für Familien ist damit ein Standort mit Einrichtungen für unterschiedliche Alters- und Ausbildungsstufen im Ortsteil vorhanden. Die Auswahl reicht von der Betreuung im Kindergartenalter bis zu weiterführenden schulischen Bildungswegen.

Verkehrsanbindung

Die Buslinie 32A bedient die Haltestelle Anton-Böck-Gasse in Fahrtrichtung Bahnhof Strebersdorf. An der Rußbergstraße hält die Straßenbahnlinie 26, die ohne Umstieg nach Floridsdorf und weiter über den Kagraner Platz nach Aspern Nord fährt. Für die Weiterfahrt mit der U6 ist in Floridsdorf ein Umstieg erforderlich.

Für den Autoverkehr sind die Prager Straße/B3 und die Anschlussstelle Strebersdorf der A22 die wesentlichen regionalen Verkehrsachsen. Sie ergänzen die öffentlichen Verbindungen für Wege innerhalb Wiens und ins Umland.

Gastronomie und Freizeit

Die Heurigenkultur gehört zum örtlichen Angebot: Beim Hannes in der Langenzersdorfer Straße 56 werden Wiener Gerichte und Heurigenspezialitäten serviert; ein Gastgarten bietet Platz für gesellige Abende. Der Heurige Schilling in der Langenzersdorfer Straße 54 ergänzt die Auswahl mit Weinen aus eigenem Weinbau und einem Gastgarten während seiner Aussteckzeiten. Beide Betriebe bieten Gelegenheit, die Weinbaukultur von Strebersdorf auch kulinarisch kennenzulernen.

Für sportliche Aktivitäten gibt es den TC Strebersdorf in der Johannes-de-la-Salle-Gasse. Die dort tätige Tennisschule TopPlayer bietet eine zusätzliche Möglichkeit, das Tennisspielen zu erlernen oder das eigene Spiel weiterzuentwickeln.

Das kulturelle Angebot ergänzt im Floridsdorfer Bezirkszentrum das Gloria Theater in der Prager Straße 9. Zum Spielplan gehören Theaterproduktionen, musikalische Veranstaltungen und Aufführungen für Kinder – passende Möglichkeiten für einen Theaterabend oder einen Familienausflug.

Für Naherholung bietet sich der Bisamberg an. Der Stadtwanderweg 5 führt vom benachbarten Stammersdorf durch die Landschaft auf den Falkenberg und wieder zurück. Das dortige Spielgelände ergänzt die Wandermöglichkeiten um ein Ausflugsziel für Familien.

Preise & Details

Kaufpreis Wohnung: EUR 580.000,00

obligatorischen Tiefgaragenstellplatz: EUR 25.000.-

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.