Exklusive Altbauvilla in Strebersdorf – Erstbezug nach umfassender Sanierung



Objektnummer: 27568

Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	252,63 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aslan Kurtaran, MBA

EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH
Bauernmarkt 8/17
1010 Wien



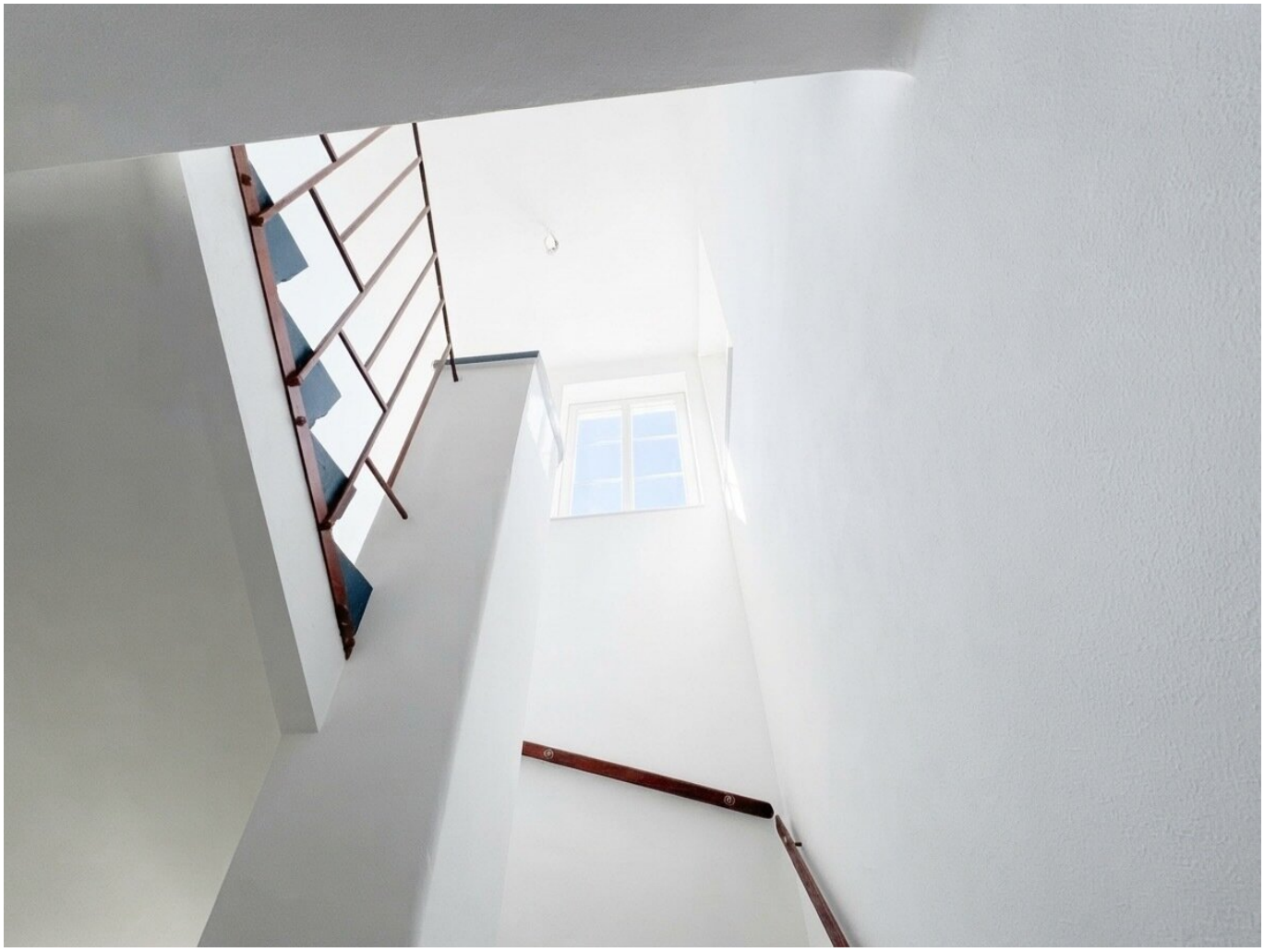






















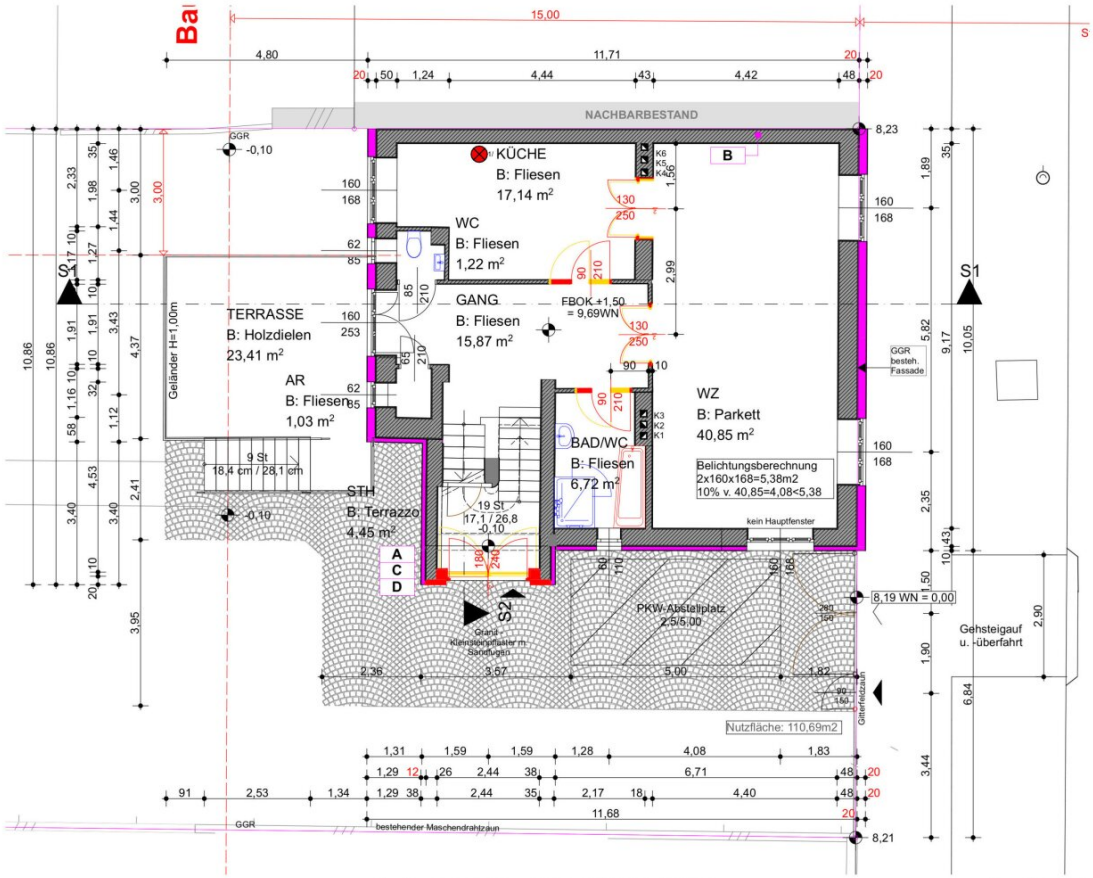




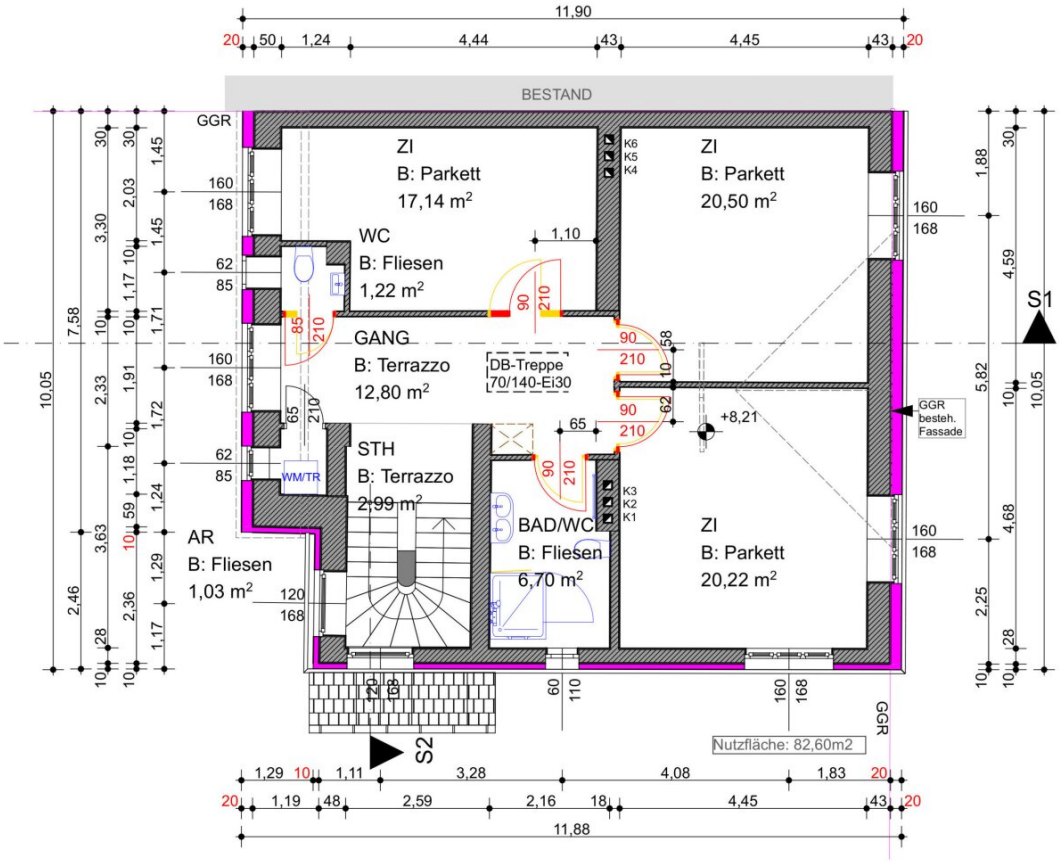




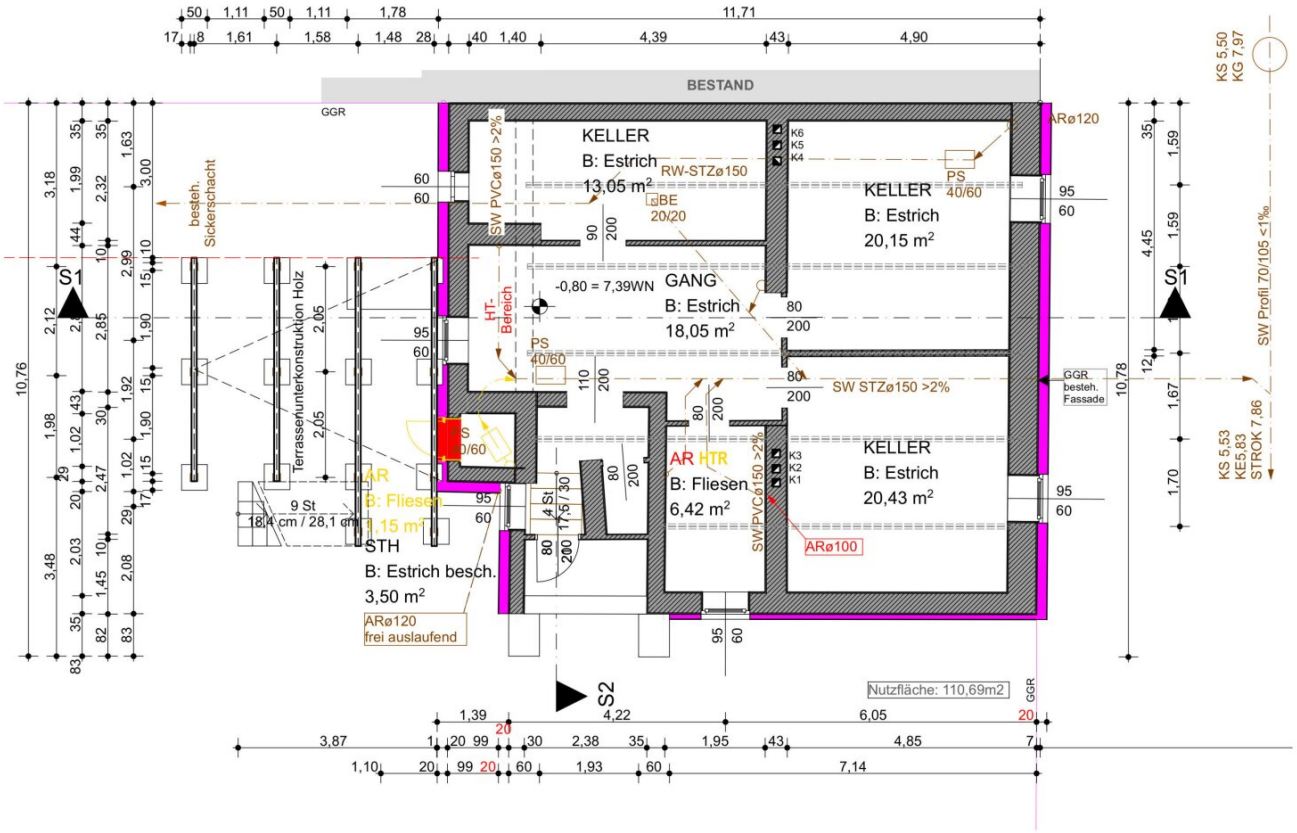




ERDGESCHOSS 1:100



OBERGESCHOSS 1:100


BESTAND
GGR
KELLER
B: Estrich
13,05 m²
KELLER
B: Estrich
20,15 m²
GANG
B: Estrich
18,05 m²
KELLER
B: Estrich
20,43 m²
AR HTR
B: Fliesen
6,42 m²
AR
B: Fliesen
1,15 m²
STH
B: Estrich besch.
3,50 m²
ARø120
frei auslaufend
ARø120
ARø100
RW-STZø150
SW PVCø150 >2%
SW STZø150 >2%
SW PVCø150 >2%
PS
40/60
BE
20/20
HT-
Bereich
-0,80 = 7,39WN
besteh.
Sickerschacht
Terrassenunterkonstruktion Holz
9 St
18,4 cm / 28,1 cm
4 St
17,5 / 30
GGR
besteh.
Fassade
SW Profil 70/105 <1‰
KS 5,50
KG 7,97
KS 5,53
KE5,83
STROK 7,86
S1
S2
Nutzfläche: 110,69m2

KELLER 1:100

Objektbeschreibung

Exklusive Altbauvilla in Strebersdorf, 21. Bezirk – Erstbezug nach umfassender Sanierung

Zum Verkauf 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

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