

**Familienwohntraum: Großzügige Wohnung mit Loggia, Schwimmbad, Weinkeller & Garage nahe Schulen am Fuße des Bisambergs**



**Objektnummer: 6460/299**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	107,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	585.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.431,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

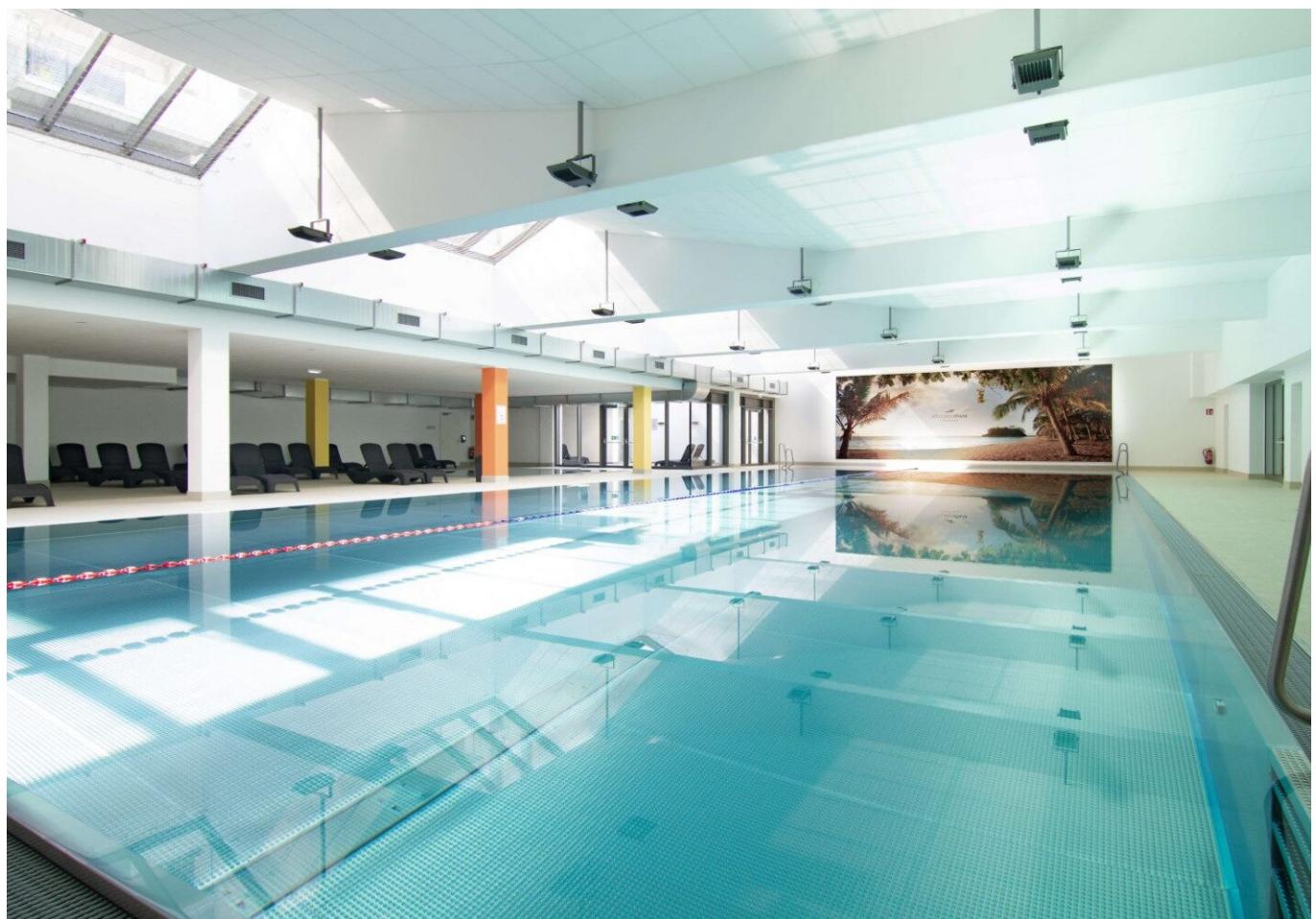
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

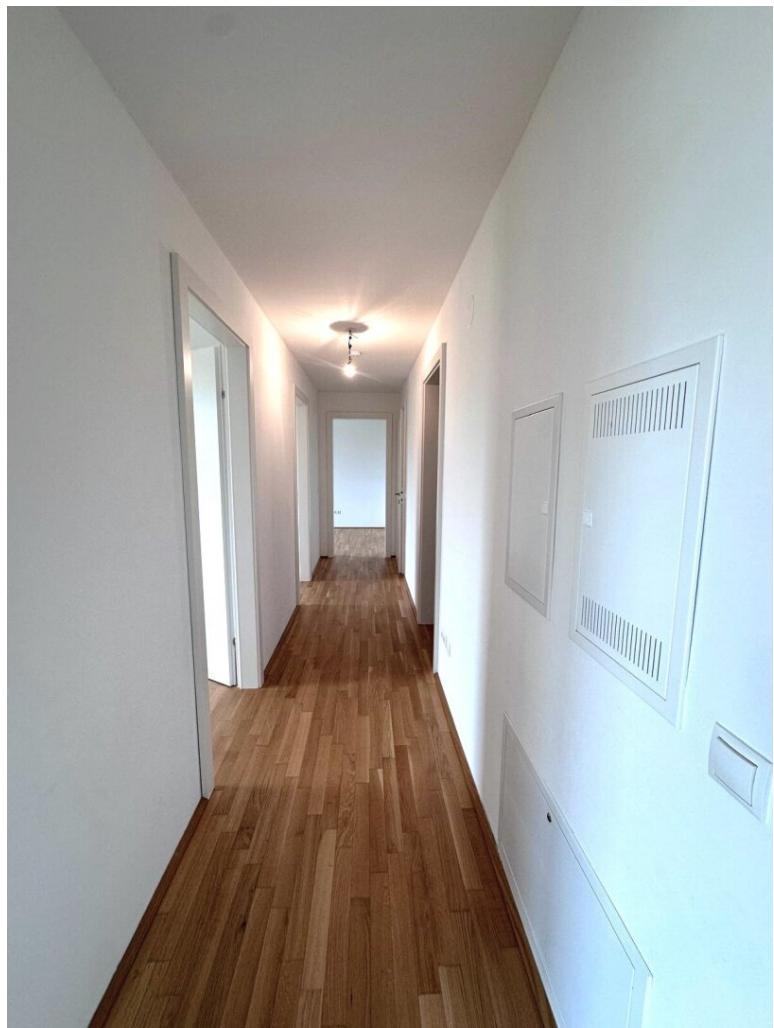


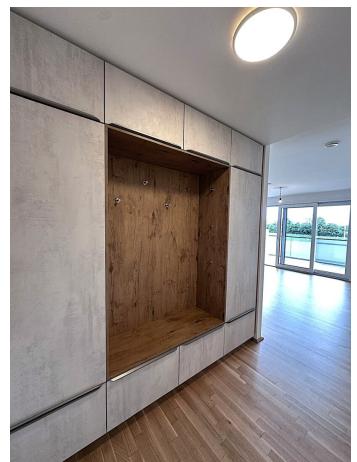


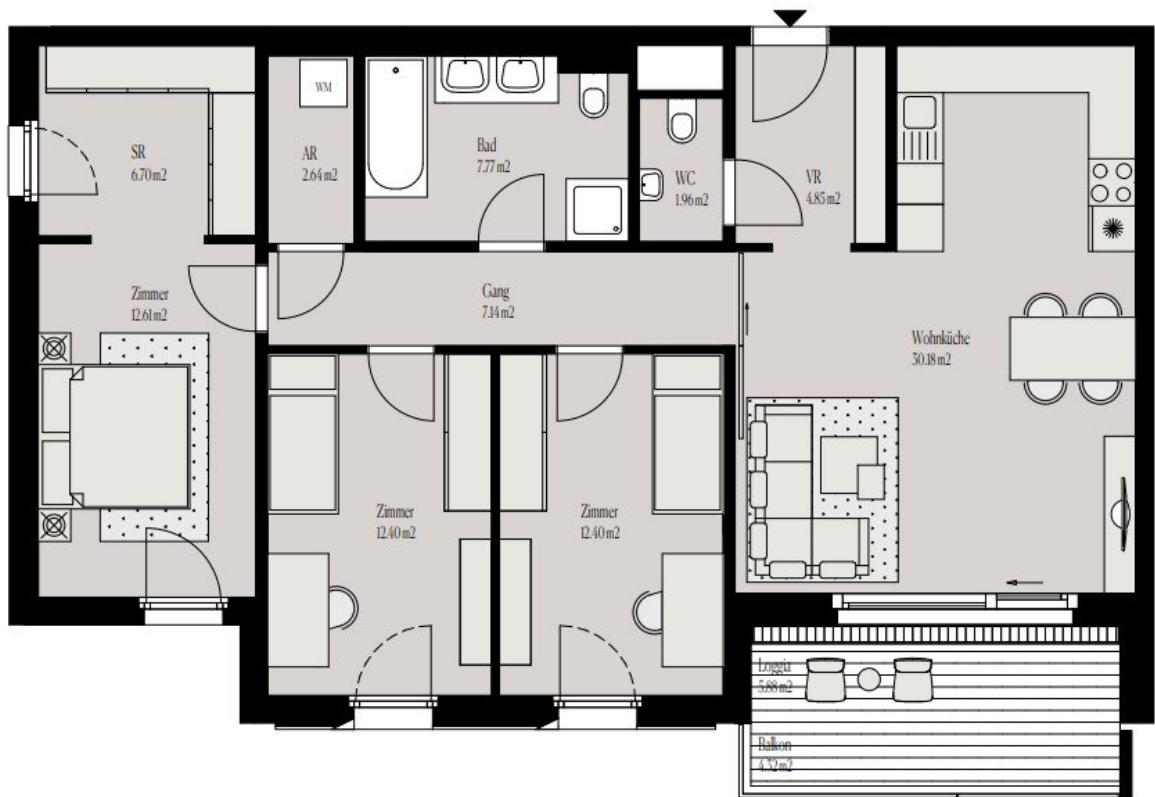












# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am grünen Stadtrand Wiens – **im Herzen von Strebersdorf, am Fuße des Bisambergs**. Diese großzügige, neuwertige 4-Zimmer-Wohnung in der zweiten Liftetage eines modernen Wohnhauses aus dem Jahr 2021 besticht durch ihre durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Mit einer Wohnfläche von rund 97,51 m<sup>2</sup> und einer über 10 m<sup>2</sup> großen, südostseitig ausgerichteten Loggia bietet die Wohnung viel Platz zum Wohlfühlen. Großzügige Fensterflächen sorgen in allen Räumen für ein helles, freundliches Ambiente und ermöglichen einen herrlichen Blick ins Grüne.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche. Ausgestattet mit modernen Neff-Geräten – inklusive Dampfgarer, Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug sowie Kühlschrank und Tiefkühlschrank – und einer edlen Steinarbeitsplatte von Strasser, erfüllt diese Küche höchste Ansprüche an Design und Funktionalität.

Ein besonderes Plus bieten die begehbarer Ankleide, der praktische Abstellraum sowie ein elegantes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC. Ein zusätzliches Gäste-WC mit Handwaschbecken sorgt für Komfort im Alltag.

Die Wohnung wurde mit edlen Materialien wie hochwertigem Parkett und stilvollen Fliesen ausgestattet und vermittelt ein modernes, zugleich wohnliches Flair.

Zusätzliche Highlights wie ein **privater Weinkeller** mit Platz für rund 60 Flaschen, ein **komfortabler Tiefgaragenplatz**, ein **großzügiger Fahrradabstellraum mit direkter Rampe** sowie ein **hauseigener Wellnessbereich mit Indoor-Pool, Kleinkindbecken, Freibereich, Saunen, Dampfbad** und Umkleiden runden dieses einmalige Angebot perfekt ab.

## ECKDATEN

- **Baujahr:** 2021 (neuwertig, kaum bewohnt)
- **Etage:** 2. Liftstock
- **Wohnfläche:** ca. 97,5 m<sup>2</sup>

- **Loggia/Balkon:** ca. 10,2 m<sup>2</sup>
- **Fußbodenheizung**
- **Wohnraumlüftung**
- **Zimmer:** 4 lichtdurchflutete Räume
- **Zusätzliche Räume:** begehbarer Ankleide, Abstellraum
- **Sanitärräume:** Großes Bad mit Badewanne, Dusche & WC, separates Gäste-WC
- **Böden:** Hochwertiger Parkett und moderne Fliesen
- **Ausrichtung:** Grüner Ausblick, ruhige Lage

## AUSTATTUNG

Die Wohnung überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung, helle, großzügige Zimmer, Einbauküche und Tischlerverbauten

- **Offene weiße Einbauküche** mit hochwertigen **Neff-Geräten**:
  - Backrohr
  - Dampfgarer
  - Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug

- Kühl- Gefrierkombination
- Spülbecken
- Edle **Strasser-Stein-Arbeitsplatte**
- **Modern ausgestattetes Badezimmer** mit Wanne, bodengleicher Dusche, WC und Einbauschränken
- **Separate Gästetoilette** mit Handwaschbecken und Wandverbauten
- **Großzügiger Garderobenschrank** im Eingangsbereich
- **Begehbarer Ankleide** – elegant und praktisch
- **Abstellraum** mit viel Staumöglichkeiten
- **Hochwertiger Parkettboden** in allen Wohnräumen

## **BESONDERE HIGHLIGHTS**

- **Eigener Weinkeller** – stilvoll, temperiert, Platz für ca. 60 Flaschen
- **Gemeinschaftsraum mit Küche** - für zB Kinderfeste oder Ähnliches

- **Großer Fahrradabstellraum** mit direktem Ausgang über Rampe – komfortabel & praktisch
- **Tiefgaragenplatz** im Haus – bequem und sicher
- **Wellnessbereich im Gebäude**
  - **Indoor-Schwimmbad mit separatem Kleinkindbecken**
  - **Freibereich zur Erholung**
  - **Saunen, Dampfbad, Umkleiden und Sanitäranlagen**

## **LAGE & UMGEBUNG**

Die Immobilie liegt in einer der grünsten, familienfreundlichsten Gegenden Wiens:

- **Direkte Nähe zu Bildungseinrichtungen:**
  - Kindergarten, Volksschule, Mittelschule
  - Gymnasium mit riesigem Sportareal – alles fußläufig erreichbar

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinie 26, S-Bahn Station Strebersdorf
- Schnell im Zentrum oder Richtung Donauinsel/Natur

- **Freizeit & Natur:**

- Rad- & Wanderwege am Bisamberg
- Weingärten & Heurigen in unmittelbarer Umgebung

- **Infrastruktur:**

- Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Cafés im Nahbereich

## **IHR MEHRWERT**

Diese Wohnung vereint exklusives Wohngefühl mit durchdachter Funktionalität und erstklassiger Lage. Perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Ruhe und Komfort legen – mit Annehmlichkeiten wie Wellness, Weinkeller und Tiefgarage direkt im Haus.

## KONDITIONEN

### Kaufpreisgestaltung:

**Wohnung:** € 585.000,- inklusive Einbauküche mit Geräten und Einbaumöbel

**Garagenplatz:** € 25.000,-

Küche und Einbaumöbel: € 10.000,-

**Kaufpreis gesamt:** € 620.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter [+43 676 629 4050](tel:+436766294050) oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap