

Dachgeschossmaisonette mit einer Traumterrasse und vollmöblierter Küche



Objektnummer: 7939/2300162210

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,87 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	468.000,00 €
Betriebskosten:	161,28 €
Heizkosten:	48,67 €
USt.:	25,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



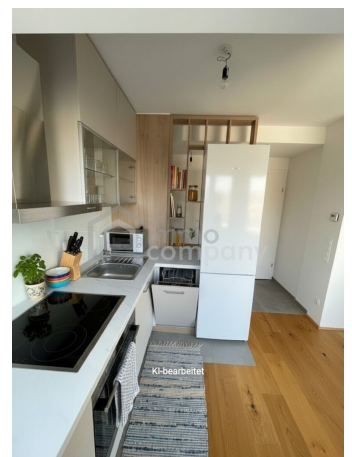
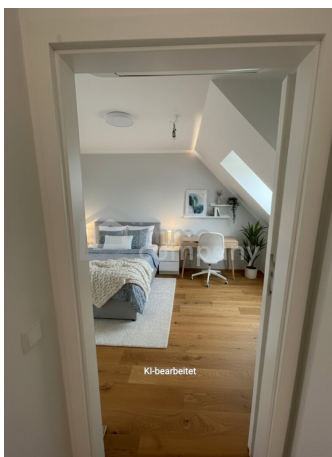
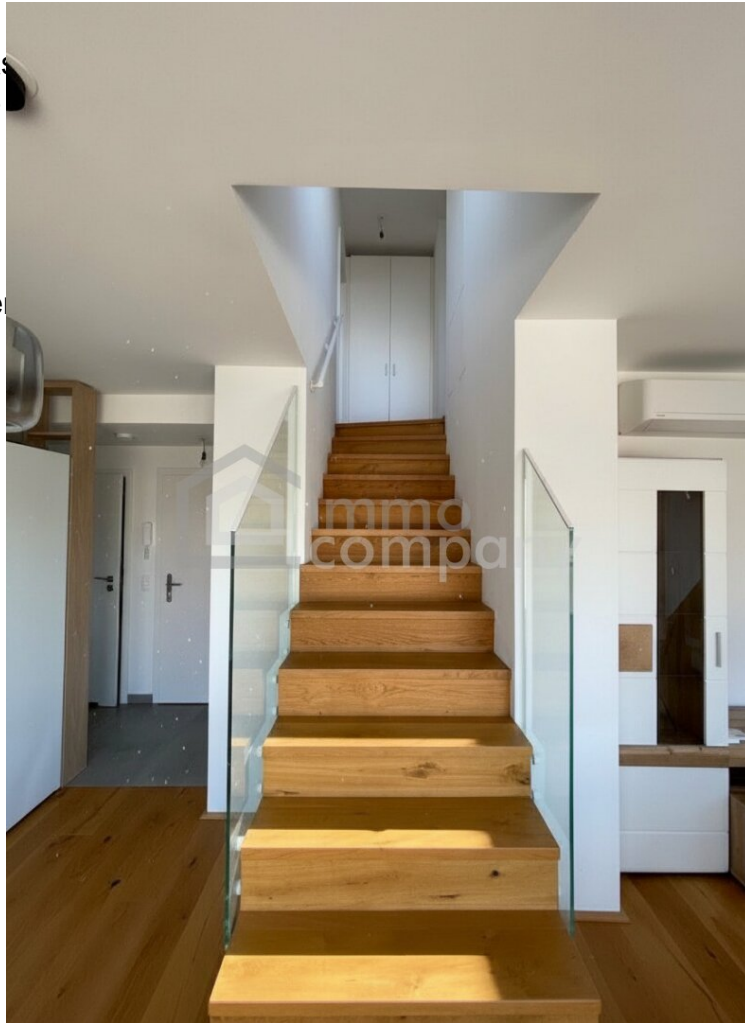
Gabriele Glombitza

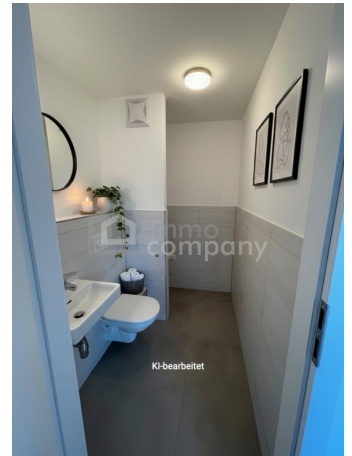
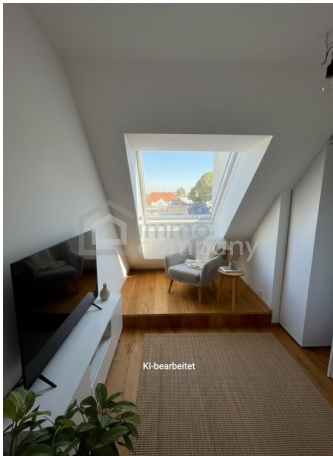
Immo-Company Haas
Steinabrücklerstraße
2752 Wöllersdorf

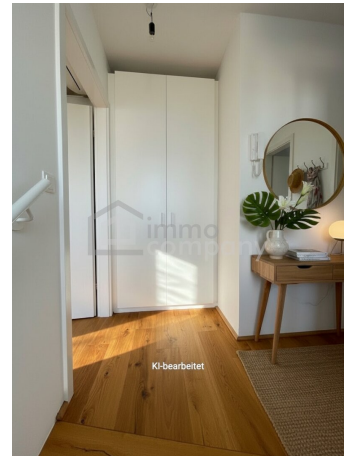
H +43 664 8410769

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur











Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Die klimatisierte, helle 3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit großer Terrasse befindet sich im 3. und 4. Liftgeschoss eines 2019 errichteten, gepflegten Wohnhauses mit 11 ETW in ruhiger Grünlage im Zentrum von Wien-Strebersdorf (21. Wiener Bezirk).

Sie verfügt über eine wunderschöne XXL-Terrasse mit Grünausblick. Die Terrasse ist direkt aus

dem Wohnzimmer begehbar und durch eine 4m lange Schiebetür mit diesem verbunden.

Die exklusive, im Zustand einer Erstbezugswohnung befindliche Wohnung verfügt außerdem über eine neue, voll möblierte Küche mit allen Geräten (Marke AEG und Bosch). Alle Fenster inkl. Veluxfenster sind mit elektr. Außenbeschattung ausgestattet.

Eine Fußbodenheizung

sorgt im Winter für behagliche Wärme. Im Sommer kann die gut gedämmte Wohnung in allen Zimmern mit der vorhandenen Klimaanlage bei Bedarf gekühlt werden.

Die 3-Zimmer DG-Maisonette erstreckt sich über zwei Etagen, verfügt über eine Wohnfläche ca. 70m², eine XXL-Terrasse ca. 23m², einen Kellerraum und hat folgende Raumaufteilung:

3. Liftgeschoss, Wohnebene

- Kleines Vorzimmer mit Garderobeneinrichtung
- Toilette mit Handwaschbecken, Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Heller Küchenwohnbereich (ca. 29,72m²) mit voll möblierter Küche und großer

Glasschiebetür (ca. 4m Länge) zur Terrasse (ca.23m²)

- Abstellraum

4. OG, Schlafebene

- zwei Schlafzimmer (ca. 13,40m², 11m²)
- Lichtdurchflutetes Bad (mit Fenster und Ausblick) inklusive Badewanne, Glasdusche und Waschbecken mit div. Einbauschränken
- Kleiner Vorraum

Ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses ist direkt mit dem Lift erreichbar.

Der Stellplatz ist obligatorisch mitzuerwerben (Preis: 25.000 Euro).

Hochwertige Ausstattung der Wohnung:

Holz-Alufenster (Dreifachverglasung) mit elektr. gesteuerter Außenbeschattung (Raffstores), Dachfenster Velux mit elektr. gesteuerter Außenbeschattung, Fußbodenheizung, zusätzlichem Handtuchheizkörper im Bad, hochwertiges Eichenparkett (Eichenholzdielen geölt). Sanitärausstattung: Laufen Pro, Armaturen: Hans Grohe.

Verfliesung: italienische Feinsteinzeugfliesen Boden 60x60cm und Wände 30x60cm, moderne bodenebene Glasdusche, Klimaanlage und vollausgestattete Küche mit Markengeräten.

Die Heiz-, Trink- und Brauchwassererwärmung erfolgt über die zentrale Gasbrennwertkesselanlage,

Kessel und Pufferspeicher im HT-Raum im Tiefgeschoss, kombiniert mit einer thermischen Solaranlage auf dem Dach.

Es gibt Wohnungsstationen mit Zählern, bei denen die Verbrauchsabrechnung je Wohnung erfolgt.

Das zur Wohnung gehörende, mit Regalen ausgestattete Kellerabteil befindet sich wie auch die Garage im Untergeschoss des Hauses, die direkt mit dem Lift erreichbar ist.

Wohnhaus:

Der vollunterkellerte Neubau in Massivbauweise steht in einer ruhigen Seitengasse im Zentrum von Strebersdorf, in rd. 200-300m Entfernung von der Privatschule De La Salle

Strebersdorf. Das Haus besitzt ein modernes Design mit vielen großen Verglasungen. Es besteht aus 4 Stockwerken mit 11 Eigentumswohnungen (2-5 Zimmer), die jeweils Zugänge zu Gärten, Terrassen oder Balkonen haben.

Außerdem gibt es einen Personenlift und eine Tiefgarage mit 8 KFZ-Stellplätzen, Kinderwagen- und Fahrradabstellplatz sowie div.

Kellerräumen. Die 8 Garagenplätze sind jeweils mit einem Stromanschluss (Steckdose, sowie Möglichkeit eines Anschlusses für Elektroladestation) ausgestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

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 <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap