

**Bestlage Strebersdorf! Befristet vermietete
5-Zimmer-Panorama-Dachterrassen-Wohnung mit
Parkplatzoption in Grünruhelage**



Objektnummer: 3877

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,05 m²
Nutzfläche:	140,85 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	13,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	1.032.000,00 €
Infos zu Preis:	

Zwei Garagenstellplätze können optional um je € 25.000,00 erworben werden.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

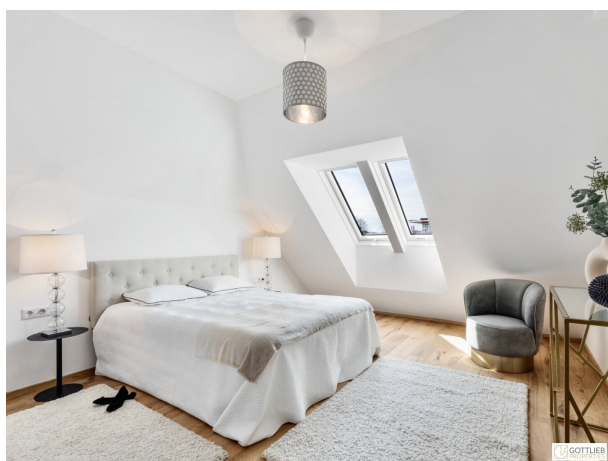
Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557





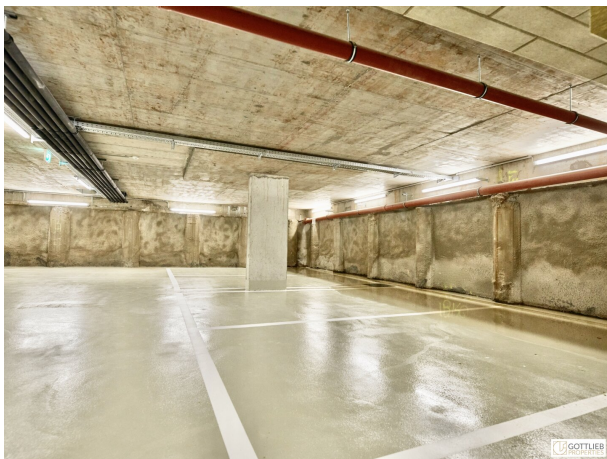


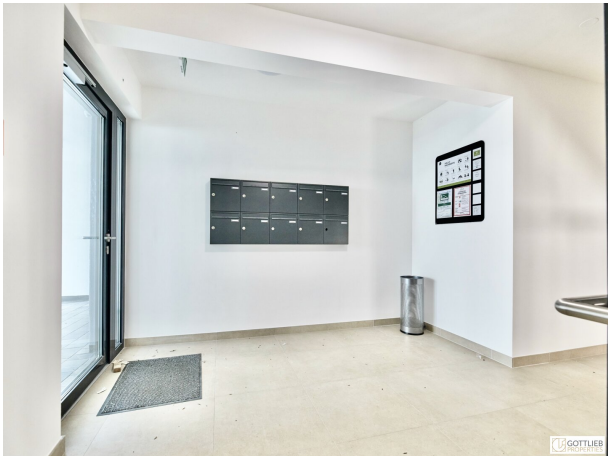




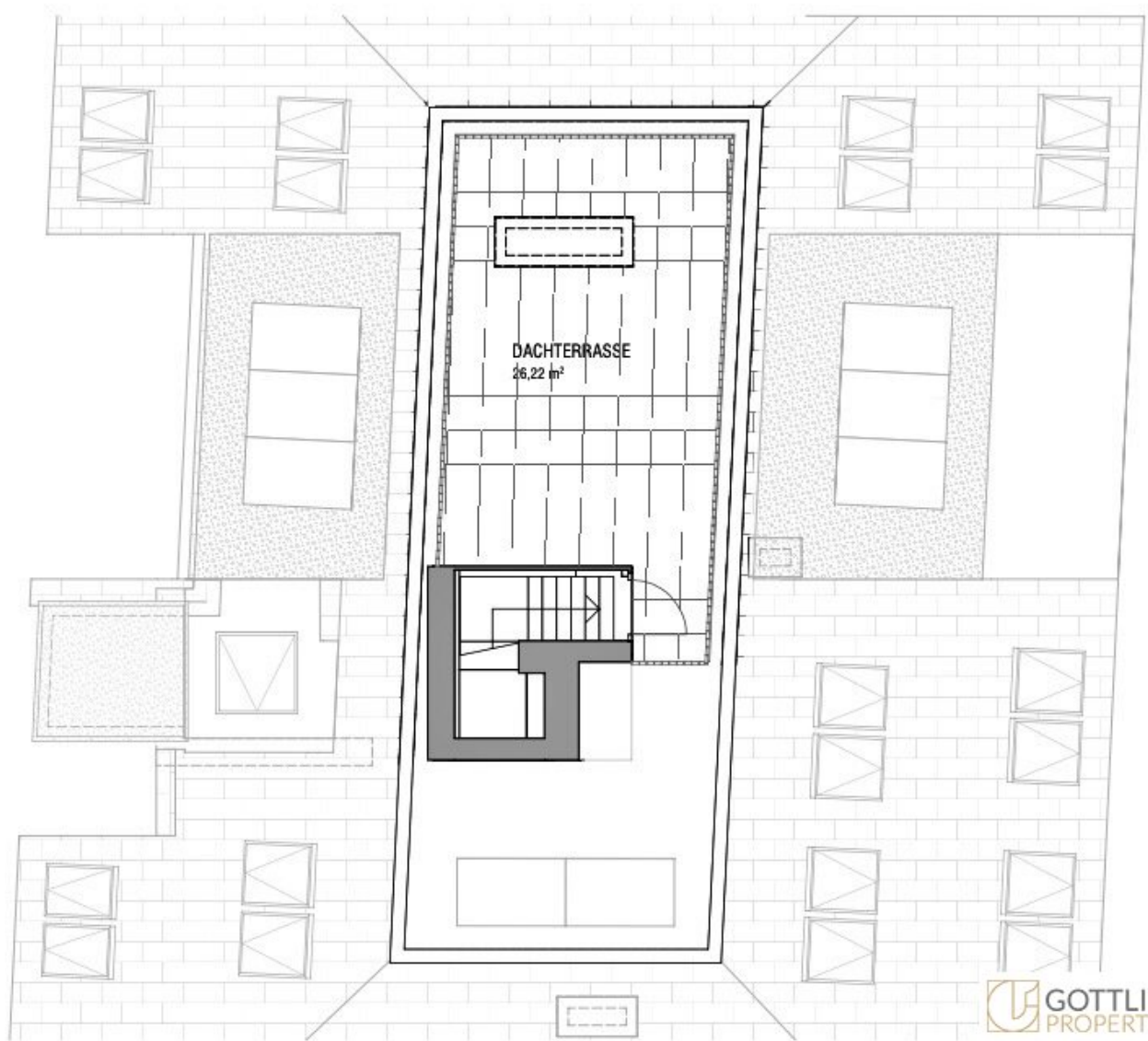












Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf kommt diese vermietete lichtdurchflutete ca. 127 m² große 5-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit einer ca. 10 m² großen Terrasse im Wohnbereich sowie einer ca. 26 m² großen, atemberaubenden Dachterrasse mit 360° Panoramablick.

Ein Personenaufzug bringt Sie barrierefrei direkt in das zweite Dachgeschoss. Vom Eingangsbereich und einem angeschlossenen Flur erreicht man zwei der geräumigen Schlafzimmer, das Wannenbad, die separate Toilette, den Abstellraum sowie die großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche mit direktem Ausgang auf die vorgelagerte Terrasse und einem Aufgang zur Dachterrasse. Zwei weitere Schlafzimmer und ein von beiden Räumen begehbares Duschbad ergänzen den gelungenen Grundriss dieses modernen, zeitgemäßen Wohnkonzeptes.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Zwei Garagenstellplätze können optional um je € 25.000,00 erworben werden.

Die Dachterrassen-Wohnung ist derzeit bis 31.Dezember 2028 vermietet und bietet einen Netto-Ertrag von ca. € 21.000,00 p.a. Ein Garagenplatz wurde ebenfalls mitvermietet und bietet einen Ertrag von ca. € 1.428,00.

- + Grünruhelage
- + Personenaufzug
- + zweites Dachgeschoss
- + ca. 127,05 m² Wohnfläche
- + ca. 10,12 m² Terrasse
- + ca. 26,22 m² Panorama-Dachterrasse
- + ca. 45,68 m² großzügiger Wohn-Ess-Bereich
- + vier separat begehbare Schlafimmer, davon
- + zwei Schlafzimmer ca. 12,28 m² und ca. 13,57 m² mit beidseits begehbarem Duschbad

- + zwei weitere Schlafzimmer mit ca. 13,44 m² sowie ca. 19,75 m²
- + ca. 7,75 m² Tageslicht-Wannenbad
- + ca. 3,49 m² Duschbad
- + ca. 1,88 m² separate Toilette
- + ca. 1,98 m² ein Abstellraum
- + ca. 2,37 m² Eingangsbereich
- + ca. 4,86 m² Flur
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet
- + zwei Garagenstellplätze können optional um je € 25.000,00 erworben werden**

Ausstattung

- + komplett vorbereitete Küchenanschlüsse
- + Tageslicht-Wannenbad mit bodenebener Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette
- + weiteres Duschbad mit Waschbecken und Handtuchwärmer
- + Sanitäranlagen der Firma LAUFEN PRO sowie Hans GROHE-Armaturen
- + Anschlüsse für Außenbeleuchtung sowie Wasseranschluss auf den Terrassen
- + hochwertige Eichen-Vollholz-Parkettböden, gebürstet und geölt in den Wohnräumen
- + Fliesenböden im Nassbereich
- + Fußbodenheizung
- + Energiebereitstellung mittels Luftwärmepumpe
- + Fan Coils Klimatisierung
- + 3-fach isolierte Fenster der Marken JOSKO und VELUX

- + elektrische Außenbeschattung der Marke VELUX
- + einbruchshemmende Wohnungseingangstüre mit 5-fach Verriegelung sowie Sicherheitszylinder
- + Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Verkehrsanbindung

- + Straßenbahn-Linie 26
- + Autobus-Linien 32A und 34A
- + Regionalzüge R und R3
- + Schnellbahn-Linien S3 und S4
- + Autobahn A22

Lage und Infrastruktur

Am nördlichen Stadtrand Wiens gelegen, jedoch in einem fast dörflich anmutenden Ambiente, zählt Strebersdorf zu einer äußerst beliebten Wohn- und Freizeitgegend. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Lokale, Ärzte, Banken sowie Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung. Schulen und Kindergärten befinden sich im Nahbereich, die „De La Salle Schule“ ist fußläufig zu erreichen.

Der nahegelegene Marchfeldkanal, der Bisamberg oder die Neue Donau sowie die Donau bieten mannigfaltige Freizeitmöglichkeiten. Gemütliche Restaurants und alteingesessene Heurigen laden zum Verweilen mit Familie und Freunden ein.

Sonstiges

Der Kaufpreis für Anleger beträgt ca. € 860.000,00 plus 20 % USt.

Die kalkulierten Betriebskosten ohne Rücklage belaufen sich auf ca. € 1,60 pro m².

Die Dachterrassen-Wohnung ist derzeit bis 31.Dezember 2028 vermietet und bietet einen Netto-Ertrag von € 21.000,00 p.a. Ein Garagenplatz wurde ebenfalls mitvermietet und bietet einen Ertrag von ca. € 1.428,00.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap