

**\*\*\*Wohnen in Strebersdorf\*\*\* Moderne 32m<sup>2</sup> - 111m<sup>2</sup>  
Neubau-Erstbezüge mit Terrasse/Balkon & Grünblick**



**Objektnummer: 6924**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Strebersdorfer Straße            |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 111,25 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Kaufpreis:                    | 680.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### FHI - Real Estate

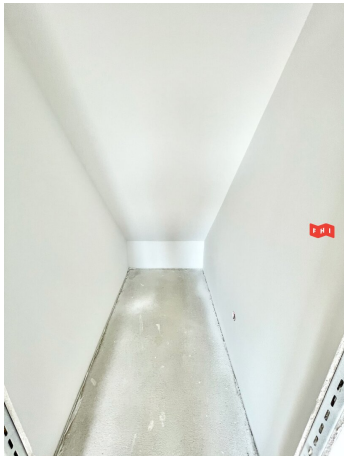
FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien







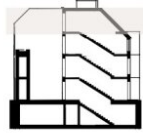












### TOP 13

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Wohnfläche | 111,25 m <sup>2</sup> |
| Terrasse   | 8,20 m <sup>2</sup>   |



### TOP 13

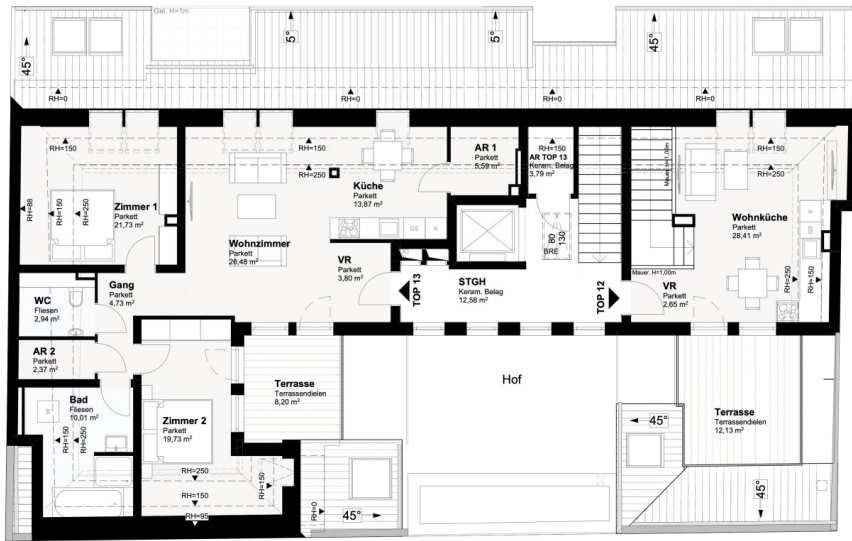
|      |                             |       |
|------|-----------------------------|-------|
| 2.DG | AR 1                        | 5,59  |
| 2.DG | AR 2                        | 2,37  |
| 2.DG | Bad                         | 10,01 |
| 2.DG | Gang                        | 4,73  |
| 2.DG | Küche                       | 13,87 |
| 2.DG | VR                          | 3,80  |
| 2.DG | WC                          | 2,94  |
| 2.DG | Wohnzimmer                  | 26,48 |
| 2.DG | Zimmer 1                    | 21,73 |
| 2.DG | Zimmer 2                    | 19,73 |
|      | <b>111,25 m<sup>2</sup></b> |       |
| 2.DG | Terrasse                    | 8,20  |



## Verkaufsplan

1210 Wien

TOP 13



| TOP 12 |            |                  |
|--------|------------|------------------|
| 1.DG   | Bad        | 7,53             |
| 1.DG   | Gang       | 7,04             |
| 1.DG   | Zimmer     | 17,16            |
| 2.DG   | VR         | 2,85             |
| 2.DG   | Wohnküche  | 28,41            |
|        |            | <b>62,79 m²</b>  |
| 2.DG   | Terrasse   | 12,13            |
|        |            | <b>12,13 m²</b>  |
| TOP 13 |            |                  |
| 2.DG   | AR 1       | 5,59             |
| 2.DG   | AR 2       | 2,37             |
| 2.DG   | Bad        | 10,01            |
| 2.DG   | Gang       | 4,73             |
| 2.DG   | Küche      | 13,67            |
| 2.DG   | VR         | 3,80             |
| 2.DG   | WC         | 2,94             |
| 2.DG   | Wohnzimmer | 28,48            |
| 2.DG   | Zimmer 1   | 21,73            |
| 2.DG   | Zimmer 2   | 19,73            |
|        |            | <b>111,25 m²</b> |
| 2.DG   | Terrasse   | 8,20             |
|        |            | <b>8,20 m²</b>   |



## Objektbeschreibung

Am Fuße des Bisamberg in schöner Lage in Strebersdorf gelangt in einer attraktiven kleinen Wohnhausanlage auf 4 Etagen mit 13 fast fertiggestellten Wohneinheiten zwischen 32m<sup>2</sup> u. 111m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zzgl. Terrasse, Balkon oder Hofterrasse, Tiefgaragenplatz sowie traumhaften Weitblick bis ins nahe Stammersdorf zum Verkauf.

**Top 13:** Diese 111,25m<sup>2</sup> DG-Wohnung mit 8,2m<sup>2</sup> Terrasse, liegt im 2. DG/ 3. Liftstock - die Haupträume sind südwestseitig ausgerichtet - mit traumhaftem Weitblick ins Grüne.

### Aufteilung

Vorraum, geräumiges ca. 40m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit offener Einbauküche - mit Zugang zur Terrasse, Terrasse 8,20m<sup>2</sup>, 2 Schlafzimmer - eines davon mit Terrassenzugang, Fliesenbad mit Wanne, Dusche und WAMA-Anschluß, 2 Abstellräume, sowie separates WC.

### Ausstattung

Eiche-Landhausdielen-Parkett- und Fliesenböden mit beige Feinsteinzeug, Fußbodenheizung, Gas-Brennwert-Hauszentralheizung mit Solaranlage, Hochwertig 3-fach Isolierglasfenster der Marke Schüco, Velux Dachflächenfenster, elektr. Außenjalousien, Hans Grohe Armaturen, Tiefgarage mit Lift - Tiefgaragenplätze für je € 25.000,-, Fahrrad- u. Kinderwagenabstellraum, Kellerabteil.

### Infrastruktur

Die Buslinie 32A befindet sich gleich in der Nähe und bringt Sie in Kürze zum Bahnhof Strebersdorf. Von dort aus gelangen Sie in ca. 20min in die Wiener Innenstadt. Weiters befindet sich die Straßenbahnlinie 26 nur ca. 750m entfernt, mit dieser erreichen Sie nach nur 6 Stationen die U6 Station Floridsdorf. Mit dem Auto sind Sie über die Nordbrücke und A22 bestens an das Straßennetz und dadurch auch die Wiener City angebunden,

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung Autobuslinien 32A Richtung Bahnhof Strebersdorf u. U1 Leopoldau, Autobuslinie 501, Richtung U6 Floridsdorf u. Wolkersdorf, Autobuslinie 510 Richtung Stammersdorf u. U1 Leopoldau, Straßenbahnlinie 25 Richtung U1 Donauzentrum u. Floridsdorf, Autobuslinien 26A, 92A, 93A, 97A u. 98A sowie ).

Außerdem eine gute Infrastruktur u. Nahversorgung mit Kindergarten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, Gymnasium u. Mittelschule - De la Salle Schulzentrum der Schulbrüder), Ärzte, Supermärkte wie Billa, Center 21 bei Langenzersdorf mit Hofer u. Billa.

Strebersdorf das Natur und Freizeitparadies am Fuße des Bisamberg lädt Sie zu zahlreichen

Sport- u. Freizeitaktivitäten sowie ausgedehnten Spaziergängen (Bisamberg, Marchfeldkanal, Donauinsel, Seeschlacht in Langenzersdorf, Sportzentrum Streberdorf) ein.

Auf Ihren Erkundungstouren der wunderschönen Umgebung rund um den Bisamberg lernen Sie den Charme und die Weinortidylle durch seine zahlreichen Weingärten, Buschenschanken, Heurigenlokale u- Restaurants schätzen und laden Sie förmlich zu einem gemütlichen Achterl am Abend ein (Stammersdorfer Kellergasse, Bisamberg u. Hagenbrunn, ecet.).

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

### **FHI Real Estate GmbH**

**t** +431342222

**f** +43134222211

**e** ap@fhi.at

[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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 <3.250m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap