

**Bestlage Strebersdorf! Sonnige  
2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Terrasse und  
Parkplatzoption in Grünruhelage**



**Objektnummer: 3602**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ein Garagenstellplatz kann optional um € 25.000,00 erworben werden.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

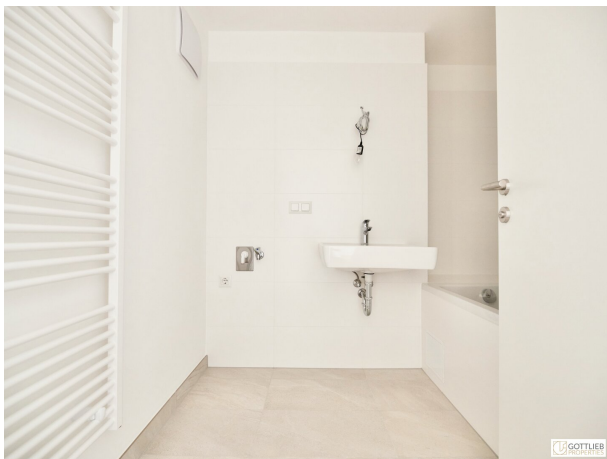
Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

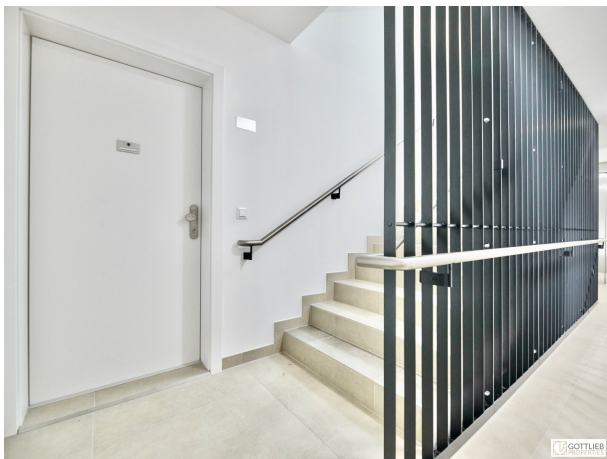


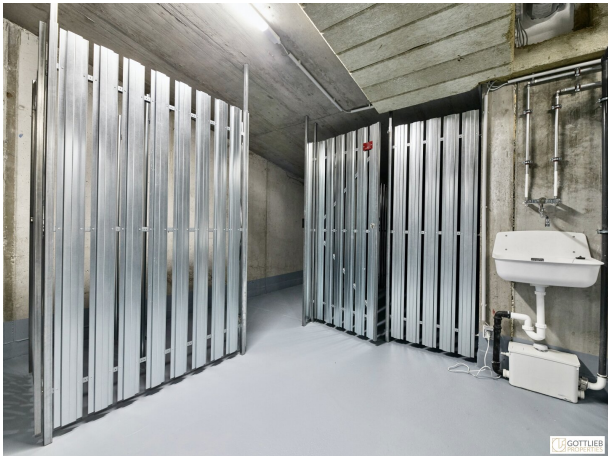




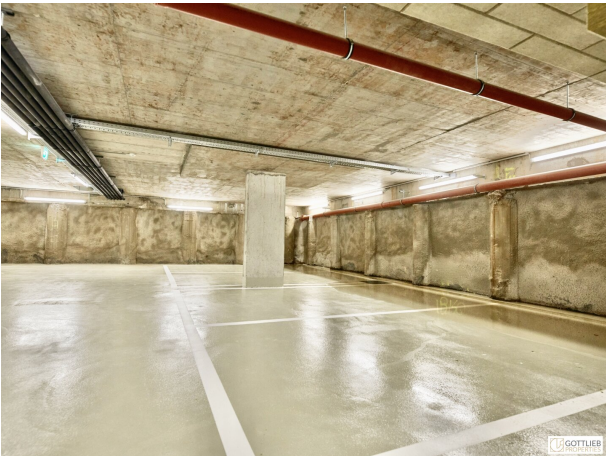




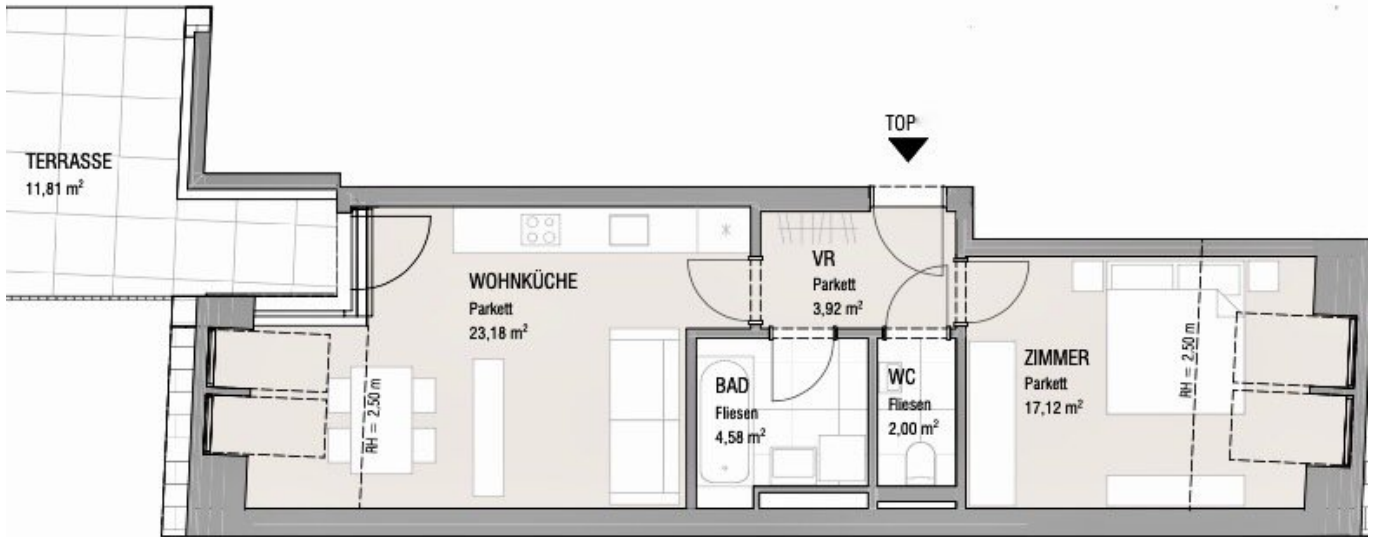












## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf kommt diese lichtdurchflutete ca. 51 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit einer ca. 12 m<sup>2</sup> großen Terrasse im Wohnbereich.

Ein Personenaufzug bringt Sie barrierefrei direkt in das erste Dachgeschoss. Vom Vorraum erreicht man zentral die geräumige Wohnküche, das Schlafzimmer, das Wannenbad sowie die separate Toilette. Die westseitig gelegene Terrasse ergänzt den gelungenen Grundriss dieses modernen, zeitgemäßen Wohnkonzeptes.

**Ein Garagenstellplatz kann optional um € 25.000,00 erworben werden.**

**Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.**

- + Grünruhelage
- + Personenaufzug
- + erstes Dachgeschoss
- + ca. 50,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 11,81 m<sup>2</sup> Terrasse
- + ca. 23,18 m<sup>2</sup> großzügiger Wohn-Ess-Bereich
- + ca. 17,12 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- + ca. 4,58 m<sup>2</sup> Wannenbad
- + ca. 2,00 m<sup>2</sup> separate Toilette
- + ca. 3,92 m<sup>2</sup> Eingangsbereich
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet
- + **ein Garagenstellplatz kann optional um € 25.000,00 erworben werden**



## Ausstattung

- + komplett ausgestattete Wohnküche mit Geräten der Marke JUNO
- + Wannenbad mit Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Waschmaschinen-Anschluss
- + Sanitäranlagen der Firma LAUFEN PRO sowie Hans GROHE-Armaturen
- + Anschlüsse für Außenbeleuchtung auf der Terrasse
- + hochwertige Eichen-Vollholz-Parkettböden, gebürstet und geölt in den Wohnräumen
- + Fliesenböden im Nassbereich
- + Fußbodenheizung
- + Energiebereitstellung mittels Luftwärmepumpe
- + 3-fach isolierte Fenster der Marken JOSKO und VELUX
- + elektrische Außenbeschattung der Marke VELUX
- + eine Klimaanlagevorbereitung ist bereits installiert und kann auf Wunsch die Fertigstellung mit Außengerät vereinbart werden**
- + 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 € 335.454,00 plus 20 % USt.**

**Die kalkulierten Betriebskosten ohne Rücklage belaufen sich auf ca. € 1,60 pro m<sup>2</sup>.**

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

Straßenbahn <500m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap