

## **Elitäres Wohnen in Strebersdorf**



**Objektnummer: 7191/87**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	201,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	71,61 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Heizkosten:</b>	239,00 €
<b>USt.:</b>	57,80 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

In den Heizkosten sind auch die Stromkosten inbegriffen.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











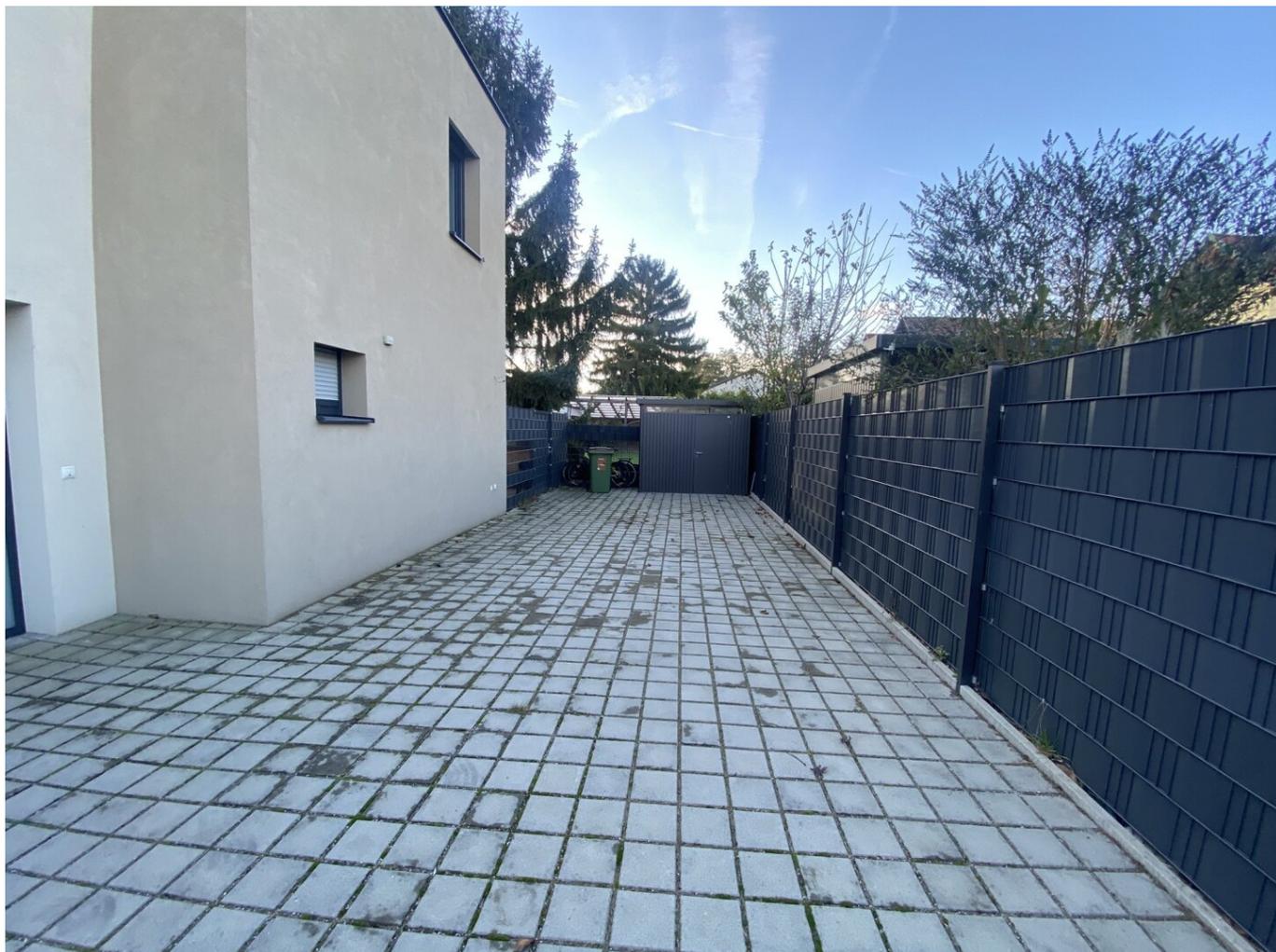






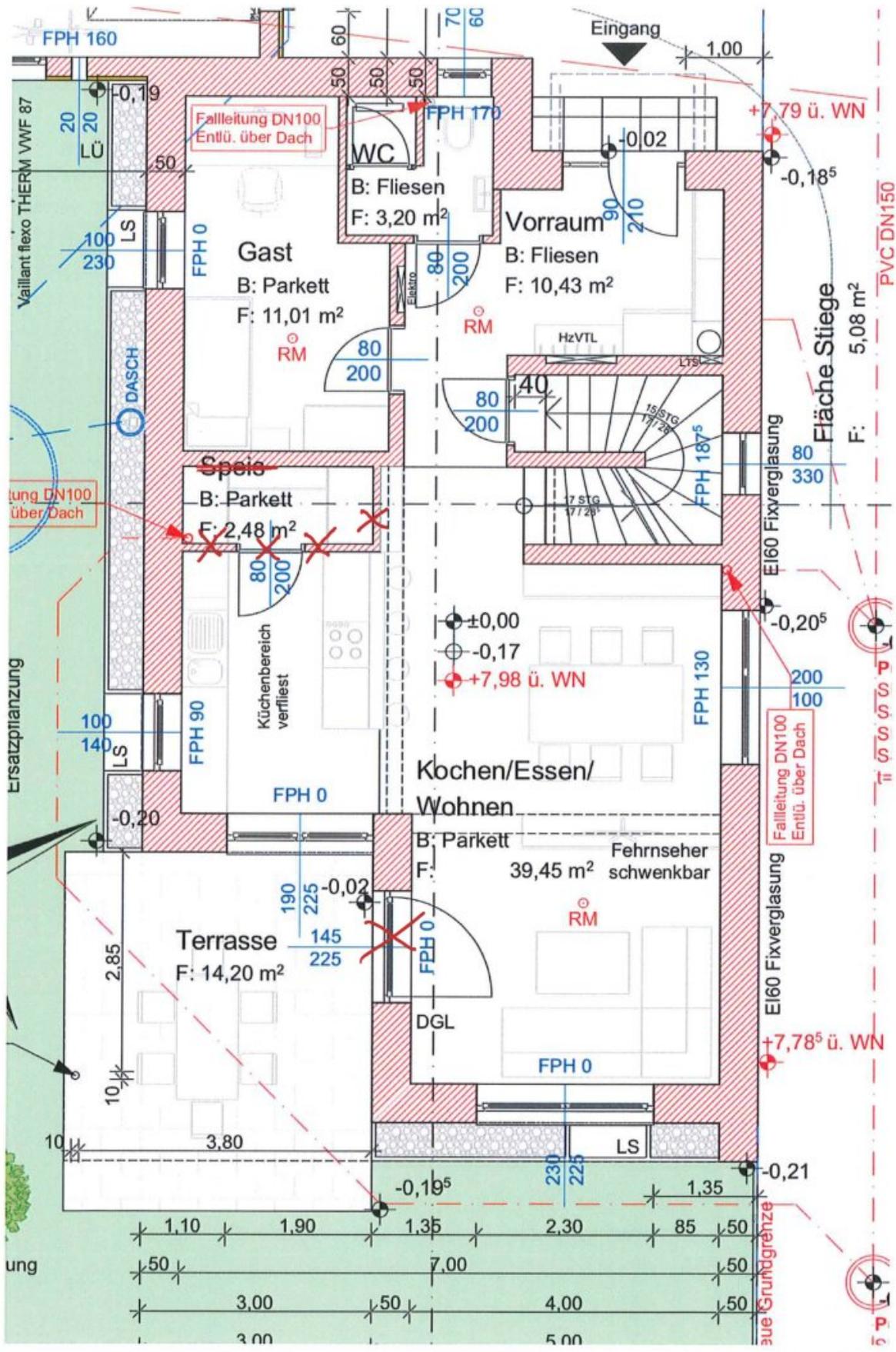


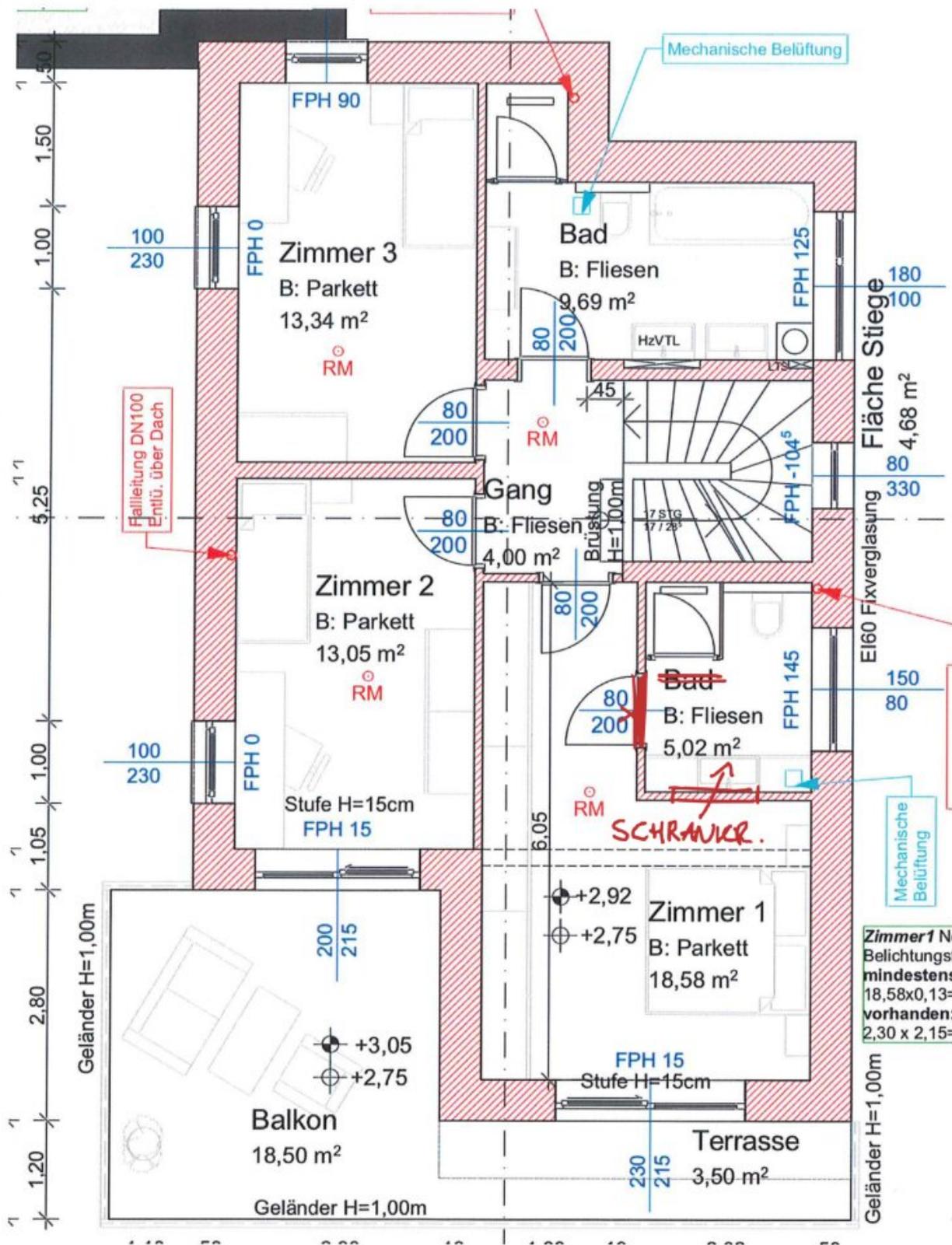


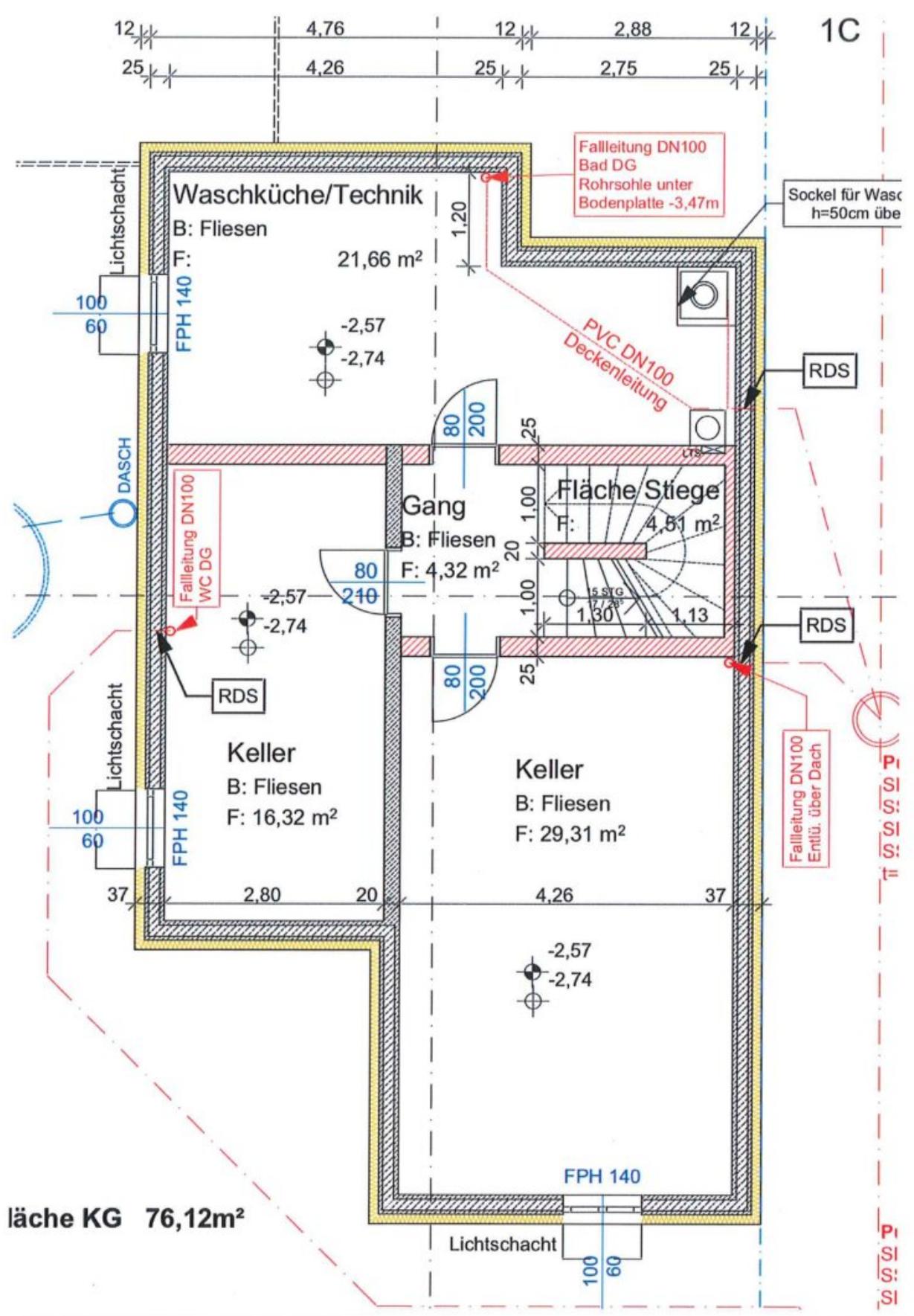


**Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!**

Jetzt Termin vereinbaren  
**+43 664 99 96 09 96**







## Objektbeschreibung

### Wunderschönes Haus in Baumeisterqualität

**Fast an der Stadtgrenze bettet sich dieses wunderbare Einfamilienhaus in die Wohngegend ein. Architektonisch modern anmutend wurde das Domizil vor rd. 6 Jahren etwas zurückversetzt zur Straßenzeile ziegelmassiv errichtet. Die derzeitigen Bewohner haben viel Liebe zum Detail in die Raumplanung investiert und so einen sehr wohnlichen und familiären Charakter geschaffen.**

Das Haus, welches mit knapp über 200m<sup>2</sup> Nutzfläche aufwartet ist vollunterkellert. Der Keller ist nicht als Wohnraum ausgewiesen, weist jedoch alle Kriterien auf um ihn auch als Aufenthaltsraum nutzen zu können. Derzeit wird der Keller als Stauraum genutzt, da der Grundriss des Hauses bereits mit 5 Zimmern genügend Platz für individuelle Nutzung bietet.

### Grundriss

Im Erdgeschoß wird man nach der Eingangstüre mit Videogegensprechanlage gleich vom ersten Bad mit Dusche, Toilette, Bidet und Waschbecken begrüßt, welches einerseits als Gäste Wc gedacht ist, aber auch für das anschließende Gästezimmer den Nassraum stellt. Natürlich kann das Gästezimmer auch als Homeoffice oder anderer Nutzung dienen.

Am Gästezimmer vorbei gelangt man nach wenigen Schritten in den offenen Wohn-Essbereich. Rechterhand erstreckt sich die offene Küche mit Insel, links der Esstisch. In einem etwas ausgestellten Bereich danach findet die Wohnlandschaft samt Fernseher und Couchtisch seinen Platz.

Mittig im Raum liegt die Terrassentüre, welche als Hebeschiebetür sehr einfach zu öffnen ist und keinen Platz verbraucht. Davor findet sich die rd. 15m<sup>2</sup> große Terrasse die durch den darüberliegenden Balkon automatisch überdacht ist und so auch bei leichtem Nieseln oder Regen genutzt werden kann.

Der Garten ist großteils mit Wiese versehen, bietet aber auch Sträucher und Bäume. Vor Allem aber viel Platz für Personen mit grünem Daumen. Hier schaffen Sie sich Ihren Rückzugsort direkt vor der Tür Ihres Zu Hauses.

Im ersten Stock findet man die restlichen Räume mit einem großen Schlafzimmer samt Schrankraum, zwei etwa gleichgroßen Zimmern und einem eleganten Bad. Auf den Balkon bzw. die Terrasse kommt man über zwei der 3 Zimmer auf der Südseite. Im Badezimmer findet man Badewanne und Dusche, Toilettenanlage samt Bidet und Doppelwaschbecken.

**Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.**

**TEAM Hillinger +43 664 99 96 09 96**

## **Finanzierung**

Gerne beraten wir sie auch im Bereich der Hypothekarkredite. Als konzessionierte Immobilientreuhänder/Makler und geprüfte Vermögensberater vereinen wir alle Bereiche der Immobilienwirtschaft und bietet ein Gesamtpaket bei dem Sie alles auch einer Hand bekommen können. Mit über 80 Bankenpartnern ist für jeden erdenklichen Fall die passende Finanzierungslösung dabei.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap