

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



**Objektnummer: 3689**

**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>	127,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	13,50 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>	1.032.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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









GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB



GOTTLIEB





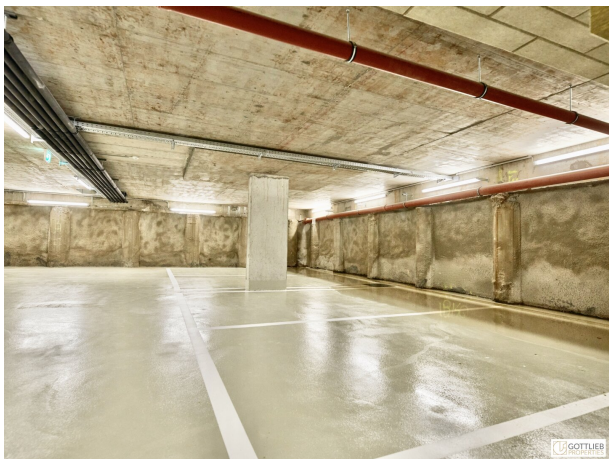




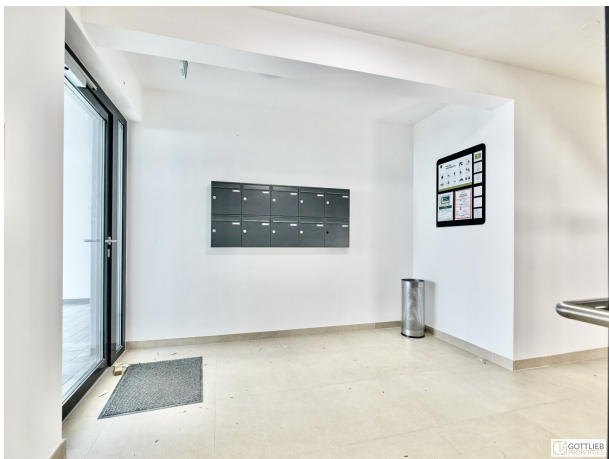






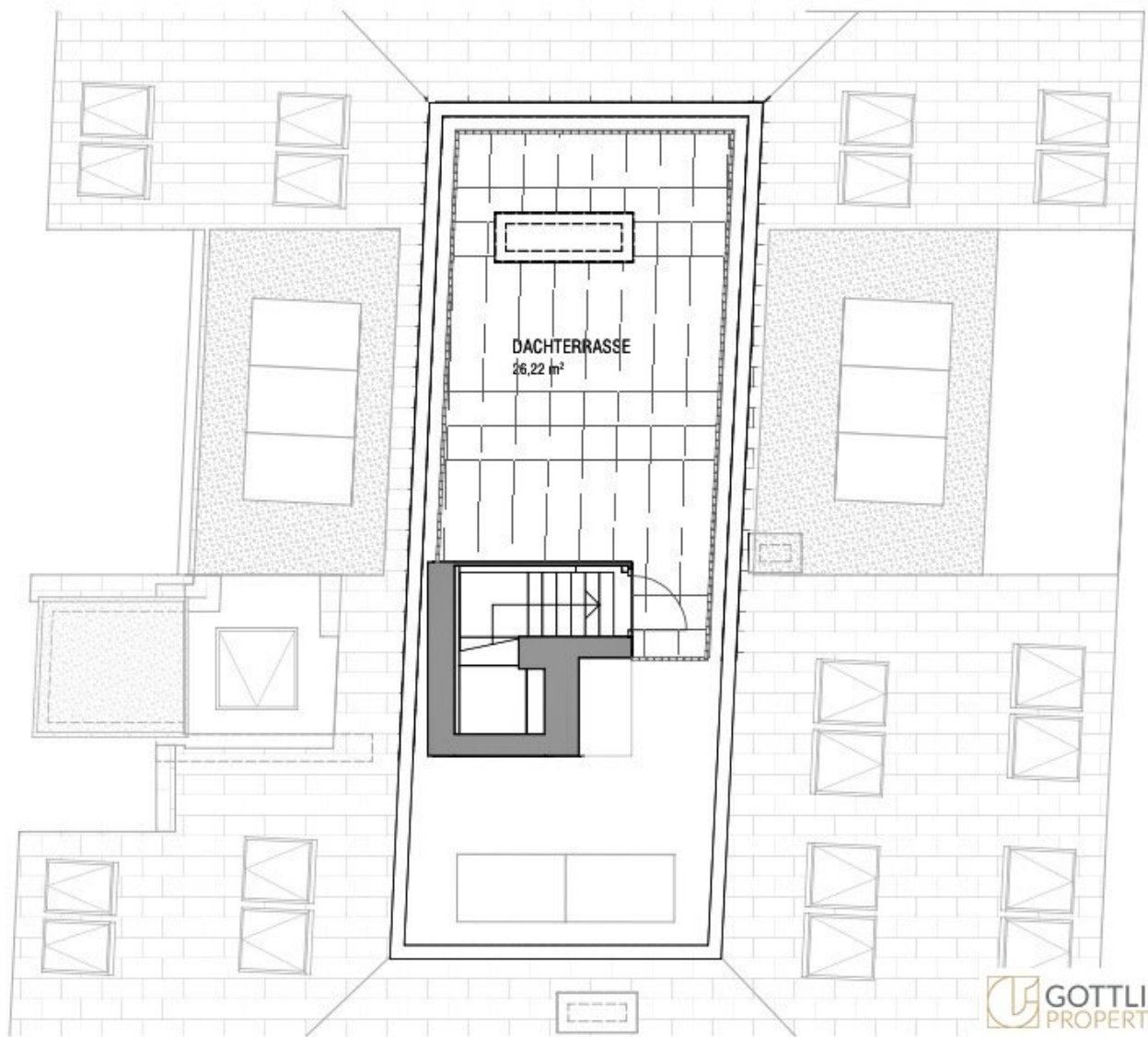












## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf kommt diese vermietete lichtdurchflutete ca. 127 m<sup>2</sup> große 5-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit einer ca. 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse im Wohnbereich sowie einer ca. 26 m<sup>2</sup> 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 begehbare 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ ca. 10,12 m<sup>2</sup> Terrasse

+ ca. 26,22 m<sup>2</sup> Panorama-Dachterrasse

+ ca. 45,68 m<sup>2</sup> großzügiger Wohn-Ess-Bereich

+ vier separat begehbare Schlafimmer, davon

+ zwei Schlafzimmer ca. 12,28 m<sup>2</sup> und ca. 13,57 m<sup>2</sup> mit beidseits begehbarem Duschbad



- + zwei weitere Schlafzimmer mit ca. 13,44 m<sup>2</sup> sowie ca. 19,75 m<sup>2</sup>
- + ca. 7,75 m<sup>2</sup> Tageslicht-Wannenbad
- + ca. 3,49 m<sup>2</sup> Duschbad
- + ca. 1,88 m<sup>2</sup> separate Toilette
- + ca. 1,98 m<sup>2</sup> ein Abstellraum
- + ca. 2,37 m<sup>2</sup> Eingangsbereich
- + ca. 4,86 m<sup>2</sup> 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
- + Sanitäreanlagen 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 m<sup>2</sup>.**

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



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap