

**Luxus in Strebersdorf: Dachgeschoßwohnung mit großer
Hofterrasse und Klimaanlage im Niedrigenergiehaus mit
Fitnessraum!**



Wohnzimmer mit Terrasse

Objektnummer: 1609_45578

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.367,94 €
Kaltmiete (netto)	1.029,52 €
Kaltmiete	1.367,94 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Monika Mansoori

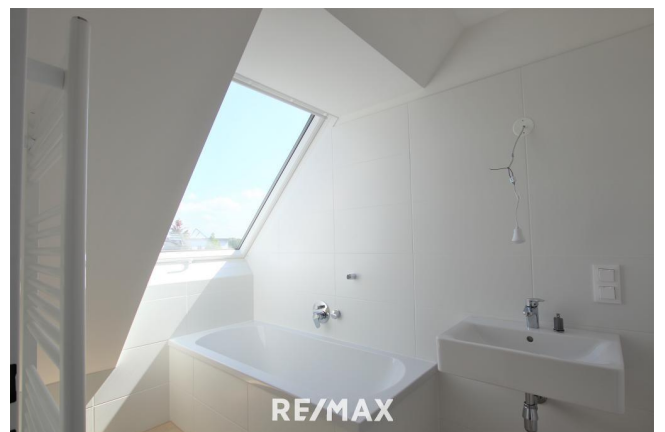
RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 1000
H +43 699 171 50 249

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Luxus-Ausstattung mit Klimaanlage und Fitnessraum inklusive. Großzügiger Grundriss, eine 16m² Terrasse zum südseitigem Hof und en Suite Badezimmer mit Fenster.

Das Haus liegt in der Gegend um Bisamberg, wo die Stadt noch den idyllischen Dorfcharakter und trotzdem eine sehr gute Infrastruktur bietet.

Nur 20 Fahrminuten vom Stadtzentrum wurden 9 Wohnungen mit perfekten Grundrissen, großzügigen Freiflächen und hochwertiger Ausstattung fertiggestellt.

Die letzte freie Wohnung!

Diese exklusive, großzügig geschnittene 2-Zimmer Wohnung liegt im Dachgeschoß (2. Liftstock) und besticht durch einen offenen Charakter mit fast 40m² großem Wohnbereich mit Zugang zur 16m² großen Terrasse.

Die moderne, neuwertige Küche ist voll mit Markengeräten ausgestattet, die Zimmer verfügen über Klimageräte und an allen Fenster wurden elektrische Außenjalousien montiert.

Das Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, die gemeinschaftliche Räume: Fahrrad-, Kinderwagen- und **Fitnessraum** ergänzen den hohen Standard der Wohnqualität in diesem außergewöhnlichen Haus.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum mit einer Schranknische und einem großen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- offene, fast 40m² große Wohnküche mit Zugang zur hofseitigen Terrasse
- 15m² großer Schlafzimmer mit Schranknische und einem en Suite Badezimmer
- Badezimmer mit Badewanne, bodenebene Dusche mit Regenduschkopf, Waschbecken
- separate Toilette mit Waschbecken
- Balkon (8,79m²) und Terrasse (7,86m²)
- Kellerabteil

Luxus AUSSTATTUNG:

- Klimaanlage
- hochwertiger Eiche-Parkettboden
- moderne großformatige Fliesen
- Fußbodenheizung (für jedes Zimmer separat steuerbar)
- zentrale Heiz-Anlage mit Brennwertkessel und Solarkollektoren, keine Wartung der Therme durch den Mieter
- alle Türen mit 2,10 m Durchgangslichte
- Sicherheits-Eingangstür mit 5-Fach Verriegelung
- hochwertige Fenster mit elektrischen Außenrollläden (Funksteuerung)
- Alarmanlagevorbereitung
- digitale Videosprechanlage
- eingebautes Digital-Radio im Badezimmer

- Satelliten- Anschluss (Astra)
- Telekabel- Anschluss und Leerverrohrung für Telekom-Anschluss
- Niedrigenergie-Bauweise: HWB 34,48 Kwh/m²a, Klasse B, fGEE 0,76, Klasse A
- Repräsentative Eingangshalle
- Fitnessraum komplett ausgestattet inkl. Flachbildschirm
- innovative Aufzugsanlage
- Kinderwagen- und Fahrradraum

ausgezeichnete **INFRASTRUKTUR:**

- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung: die Haltestelle der Linie 32A direkt vor dem Haus, die Straßenbahn 26 (ca. 10 Fahrminuten bis U6), die Buslinie 850, der Bahnhof Strebersdorf mit den Schnellbahnlinien S3 und S4 (ca. 16 Fahrminuten bis Bahnhof Praterstern) sind fußläufig erreichbar
- Nahversorger, Einkaufszentrum, nette Lokale und berühmte Heurigen
- Sommerbad, Sportanlage (Tennisplätze, Fußballplatz, Fitness Studio)
- Straßenfeste, unzählige Wander- und Fahrradwege, Parkanlagen und Spielplätze
- mehrere Kindergärten und Volksschulen, De La Salle- Schulzentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin/der Makler einseitig nur für den Vermieter tätig. Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Mietkostenaufstellung Top 9:

Miete: Euro 1.029,52

Betriebskosten: Euro 214,06

Heiz- und Warmwasser a Conto: Euro 93,38

MWST 10%/20%: Euro 143,04

Gesamtkosten/Monat inkl. Heiz- und Warmwasserkosten: Euro 1.480,00 Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Miete €	1029,zzgl
	52 10%
	USt.
Betri €	214,0zzgl
ebsk	6 10%
osten	USt.
Ums €	124,3
atzst	6
euer	

Gesa€ 1367,
mtbet 94
rag

Für detaillierte Auskünfte und Besichtigungswünsche stehe ich gerne zur Verfügung:
m.mansoor@remax-first.at; Tel. +43 699 17150249.

Bewertung Ihrer Immobilie? Unverbindlich unter: m.mansoor@remax-first.at
