

RÖMER REAL

IMMOBILIEN • BEWERTUNG • VERMITTLUNG

[www.roemer-real.at](http://www.roemer-real.at)



1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 3051

# Luxus Apartment Strebersdorf -172m<sup>2</sup> Dachgeschoß-Wohnung zzgl. 40m<sup>2</sup> Terrasse



Ihr Ansprechpartner

**Antonio Pöttinger**

Kundenbetreuer Wien und Umgebung

+43 699 102 600 12

[poettinger@roemer-real.at](mailto:poettinger@roemer-real.at)

[www.roemer-real.at](http://www.roemer-real.at)

## Luxus Apartment Strebersdorf -172m<sup>2</sup> Dachgeschoß-Wohnung zzgl. 40m<sup>2</sup> Terrasse



### Lage

Strebersdorf

### Beschreibung

In schöner Strebersdorfer Ruhelage gelangen diese bestens und sehr modern ausgestatteten Eigentumswohnungen zum Verkauf.

Insgesamt stehen 16 Einheiten (2-4 Zimmer) auf 4 Etagen in einer kleinen Wohnhausanlage zur Verfügung. Den einzelnen Wohnungen zugeteilt sind großzügige Freiflächen - im Erdgeschoss mit Gartenanteil und in den oberen Stockwerken mit schönen Terrassen.

Zu erwerben sind die Wohnungen ab einem Kaufpreis von 339.900 EUR.

Die genauen Raumaufteilungen entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Plan.

Da sich die Anlage noch in der Planungsphase befindet, haben Sie jetzt noch die Möglichkeit den jeweiligen Bodenbelag der Räume, die sanitäre Ausstattung sowie die Innentüren nach Ihren individuellen Wünschen zu Bemustern.

Bei der Errichtung der einzelnen Wohnungen und der Gesamtanlage wird viel Wert auf die exklusive und optisch ansprechende Ausführung gelegt. Es werden nur qualitativ hochwertige Materialien verwendet. Die Böden der Wohn- und Schlafräume werden mit edlen Echtholz-Dielen ausgestattet. Die Badezimmer und Toiletten zeichnen sich durch moderne, großformatige Fliesen aus und werden mit Markenprodukten von Villeroy & Boch (Memento) sowie Armaturen von Hans Grohe (Logis) ausgestattet.

Tiefgaragenplätze können gegen Aufpreis zusätzlich erworben werden.

### Ihre Vorteile in der schlüsselfertigen Ausführung:

- Provisionsfrei und Erstbezug
- Bequem bedienbare elektrische Raffstores (Funk)
- Exklusive Sanitärausstattung von Villeroy & Boch und Hans Grohe
- Großzügiger Duschbereich mit bodenebener Dusche
- Duschtrennwand aus Sicherheitsglas
- Edler Dielenboden aus Echtholz
- Große Anzahl von Steckdosen
- Fußbodenheizung in den Schlafräumen separat regulierbar
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüre
- Modernes Gas-Heizsystem
- Personenlift
- Kellerabteil
- Sehr gute Lage
- Klimaanlage in den Dachgeschoßwohnungen

## **Lage und öffentliche Anbindung:**

Die Infrastruktur der umliegenden Gegend ist perfekt. Ein großer Vorteil ist die zentrale und trotzdem ruhige Lage der Wohnhausanlage. Mehrere Buslinien (32A, 850) sowie die Straßenbahnlinie 26 sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof Strebersdorf mit der S3 und S4 ist ebenfalls in nächster Nähe.

Zahlreiche Kindergärten und Schulen (De la Salle) sind in der näheren Umgebung vorhanden. Nahversorger sowie Ärzte sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Auch in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten bietet die nähere Umgebung alles was das Herz begehrt - das beliebte Strebersdorfer Familienbad sowie die Weingärten am Bisamberg – sind nur wenige Minuten entfernt. Die zahlreichen Buschenschanken laden förmlich zu einem gemütlichen Achterl am Abend ein.

Neugierig geworden? Für weitere Fragen zu dieser ansprechenden Immobilie oder Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen sehr gerne unter 0699 102 600 12 oder unter [poettinger@roemer-real.at](mailto:poettinger@roemer-real.at) sehr gerne zur Verfügung.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 172,14 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Lagerfläche:	ca. 9,76 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2019
Kellerfläche:	ca. 7,56 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Terrassenfläche:	ca. 40,86 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	2. DG	Lärmpegel:	Ruhelage
Zimmer:	4	Bauart:	Neubau
Bäder:	2	Zustand:	Erstbezug
WCs:	3	Baujahr:	2018
Abstellräume:	1	Energieausweis	
Terrassen:	2	HWB:	38 kWh/m <sup>2</sup> a

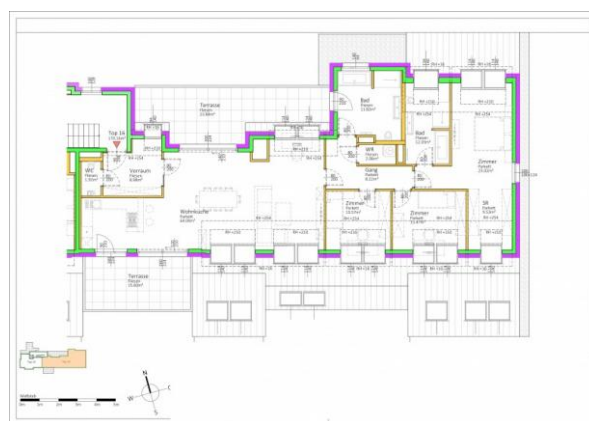
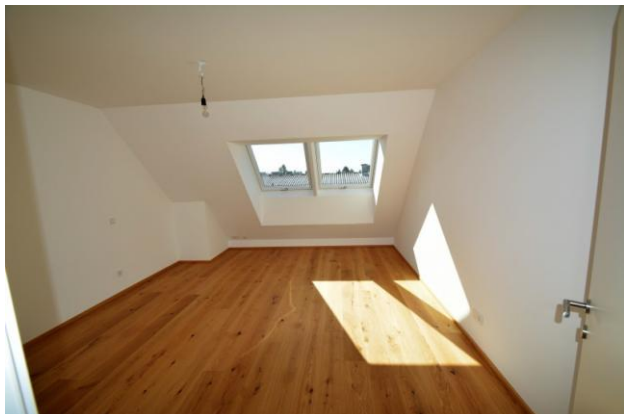
## Ausstattung

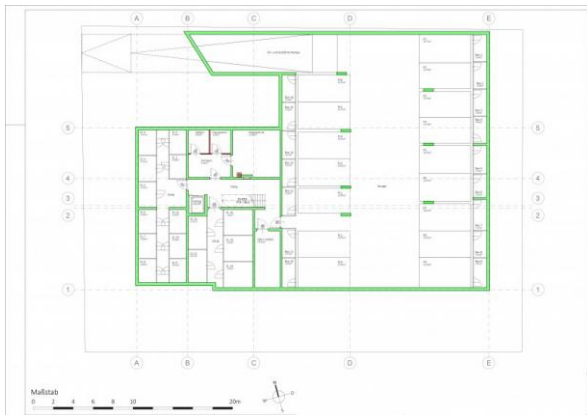
Bauweise:	Massiv	Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Dielen, Fliesen	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste- WC
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche

## Preisinformationen

Kaufpreis:	1.029.900,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	laut Anwalt oder Notar
		Provision:	Provision bezahlt der Abgeber.

## Weitere Fotos







## Lage

1210 Wien

