#0001005539

Balkon und Terrassen Maisonette in Wien Strebersdorf - mit herrlichem Ausblick inkl. Garagenstellplatz

1210 Wien

Kaufpreis:	348.000,00 €
Wohnfläche:	72,99 m²
Zimmer:	4

IHR BETREUER

Alexander Jaksch
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
alexander.jaksch@riv.at
+43 664 60 517 517 27

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

BESCHREIBUNG

Eine perfekt angelegte 4-Zimmer Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von rd. 73m² (Gesamtfläche rd. 89m²) bietet auf zwei Ebenen eine Freifläche von insgesamt 17m², in hochwertiger Ausstattung. Durch eine ausgewogene Raumaufteilung und Freiflächen zu jeder Etage und dem Blick in Richtung des Bisambergs auf einen weitläufigen Garten, wird eine ansprechende Wohnatmosphäre geboten.

Die Maisonettewohnung eines jungen und modernen Hauses erstreckt sich auf 2 Ebenen. Die 1. Ebene des Eingangsbereichs teilt sich in eine Wohnfläche von rd. 29 m² inkl. Nebenräume, der Ausgang auf eine Freifläche von 7,41 m² von der Wohnküche schafft ein behagliches Raumklima. Große Fensterflächen spenden einen weitläufigen Ausblick.

Die 2. Ebene des Obergeschosses umfasst eine Fläche von rd. 45 m² und bietet 3 Zimmer in ausgewogenen Größen mit 9,5 m², 12,5 m² und 13 m² sowie ein geräumiges Bad in heller Erscheinung mit Oberlichtenfenster. Das Bad ist mit Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss versehen. Durch eine zentrale Begehbarkeit und gute Raumanordnung ist die Zimmeraufteilung vorteilhaft angelegt. Der Ausgang zur Freifläche des zweiten Geschosses erfolgt über das größte Zimmer und bietet eine Terrasse von 9,73 m². Der Ausblick der Freiflächen erfolgt auf den weitläufigen Garten der Wohnanlage sowie des sehr nahe gelegenen Bisambergs. Die Ausstattung des Hauses und ebenso der Wohnung haben einiges zu bieten.

Ein Garagenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet und ist im Kaufpreis enthalten.

Die Wärmeversorgung der Wohnung erfolgt mittels Zentralheizung auf Basis von Erdgas und einer Dachflächen-Solaranlage - mit einer Absorberfläche von ca. 40m². Die Böden sind mit hochqualitativem Eiche-Parkett mit starker Nutzschicht ausgelegt. Die Sanitärbereiche sind in geschmackvollem Feinsteinzeug verfliest. Die Wohnung wurde ausgesprochen pfleglich behandelt und bietet mit einer voll eingerichteten Einbauküche eine bezugsfertige Ausstattung. Die Dachflächenfenster werden durch elektrische Aussenjalousien ferngesteuert.

Die Wohnhausanlage umfasst 15 Wohneinheiten, wurde 2014 neu errichtet und zeigt sich in einem sehr gepflegtem Zustand.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Zur allgemeinen Nutzung stehen hofseitig ein begrünter Garten sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail und Telefonnummer bearbeitet werden können!

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Maisonette / Geschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2014
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas, Zentralheizung: Solar
Stellplätze	Garage

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	24.07.2022
Gültig bis	23.07.2032
HWB-Wert (KWh/m²/a)	49,80
HWB Klasse	B
fGEE Wert	1,29
fGEE Klasse	C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Loggien	1
Balkone	1

FLÄCHEN

Wohnfläche	72,99 m²
Nutzfläche	77,28 m²
Gesamtfläche	89,35 m²
Kellerfläche	3,43 m²
Loggiafläche	4,29 m²
Balkonfläche	2,72 m²
Terrassenfläche	9,35 m²

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

Die Wohnung über zwei Etagen bietet auf jeder Ebene eine Freifläche von insgesamt 17,14 m², welche sich auf den Flächen eines Balkons, Loggia u. Terrasse aufteilen. Eine geschmackvolle und funktionelle Einbauküche inkl. Geräten (Einbaukühlschrank, Geschirrspüler, Herd- u. Backrohr und Dunstabzug) wird angeboten. Der Zugang der Wohnung wird gesichert durch eine einbruchhemmende Sicherheitstüre sowie eine Gegensprechanlage. Eine Besonderheit bietet die Wärmeaufbereitung mittels Erdgas und zusätzlicher Solaranlage. Die Wohnhausanlage verfügt über einen allgemein nutzbaren Fahrradraum sowie einen Gemeinschaftsgarten.

MERKMALE

Lage	Süd-Osten, Nord-Westen	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Fahrradraum
Sonderausstattung	Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift, Rolladen	Alterskategorie	Neubau
Fußboden	Stein, Parkett	Möblierung	Unmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Wohnküche, Küche/Einbauküche		

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	338.000,00 €	inkl. USt.
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	10.000,00 €	inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	214,13 €	inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	101,08 €	inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	23,36 €	inkl. 20% USt.
Heizkosten	23,11 €	inkl. 20% USt.
Warmwasser	14,43 €	inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	376,11 €	inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	348.000,00 €	inkl. USt.
Kaufprovision	3%	zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	27.000,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023

LAGE UND UMGEBUNG

Die Lage der Wohnung hat einiges zu bieten, einerseits durch die umliegende Grünlage des nahegelegenen Bisambergs, wie auch die Ruhe einer Stadtrandlage bei Strebersdorf, an der Grenze zu NÖ. Als herrliches Ausflugsziel zu empfehlen, ist die romantische Kellergasse im niederösterreichischen Weinort Bisamberg. Idyllisch eingebettet im Hügelland am Fuße des gleichnamigen Freizeitbergs bei Wien. Ein stiller Spaziergang durch die historische Gasse offenbart Postkarten-Flair und die hiesige Weinbau-Tradition sowie gemütliche Heurige sorgen für das leibliche Wohl.

Wesentliche Einkaufsgelegenheiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Erreichbarkeit. In nächster Nähe befinden sich mehrere Schulen und Bildungseinrichtungen.

Die Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Linien:
Straßenbahn: 26
Bus: 32A, 510
S u. Regional Bahnanbindung: S3, S4, R3 (950m/12min.)

Die nächstgelegenen Hauptanbindung des Individualverkehrs, erfolgt über die Prager Straße/ B3 und ebenso über die Anbindung zur Donauufer Autobahn/A22 ca. 6min.

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

< 500m: Danubia-Apotheke

< 500m: Doktor Roswitha Schnabl

Bildung

< 500m: Polytechnische Schule

< 500m: Kindergarten

< 500m: Kindergarten

< 500m: Volksschule

< 500m: Neue Mittelschule

< 500m: Private Neue Mittelschule des Schulvereins De La Salle

< 500m: KTH der Kongregation der Brüder der Christlichen Schulen

< 500m: Privates Gymnasium, Realgymnasium und Oberstufenrealgymnasium des Schulvereins De La Salle

< 1km: Private Neue Praxismittelschule Strebersdorf der Hochschulstiftung der Erzdiözese

< 1km: Private Volksschule Strebersdorf der Hochschulstiftung der Erzdiözese Wien

Kultur & Freizeit

< 500m: Alois-Heidel-Park

< 500m: Helma-Pavlis-Park

< 500m: Parkanlage Mühlweg

Gaststätten

< 500m: Cafe-Konditorei Walter Petras

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

< 1km: Bank Austria

Einkauf

< 500m: Trafik Müller

< 1km: Felber

< 1km: Bipa

< 500m: BILLA

Öffentliche Einrichtung

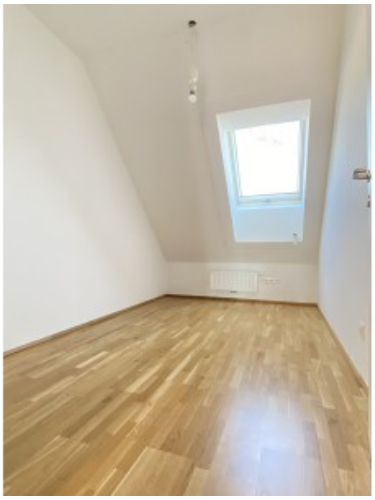
< 1km: Postamt 1215

Tourismus

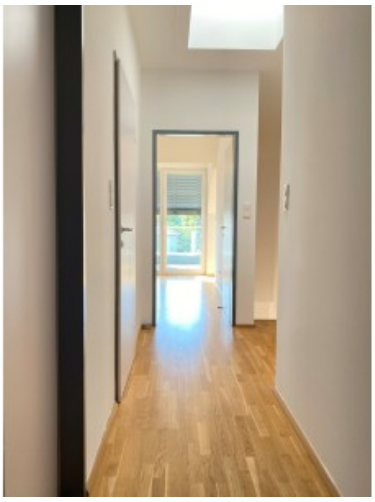
Ausflugsziel Kellergasse - Am Bisamberg

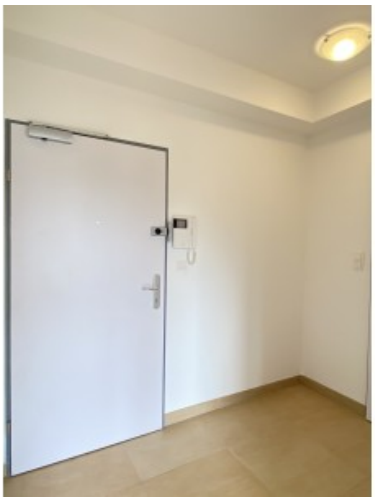
Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

GALERIE

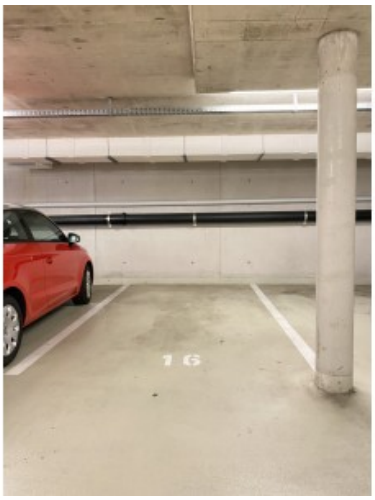


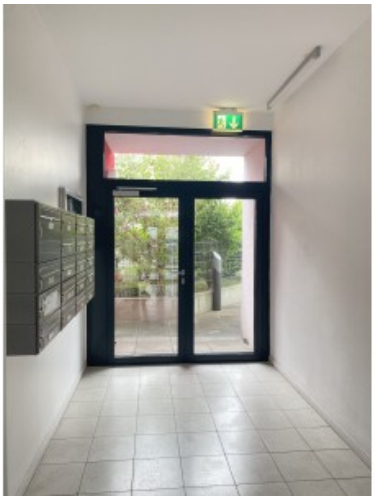
Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen





Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen





LINKS UND DOWNLOADS

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

Detailinformationen

Wohnung Top 10_Ebene 1 u. 2

Plan Top 10_Ebene 1

Plan Top 10_Ebene 2