



#0001005539

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

1210 Wien



Purchase price: 348.000,00 €

Living Area: 72,99 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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 Oberlichtfenster. 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 Nutzschiene ausgelegt. Die Sanitärbereiche sind in geschmackvollem Feinsteinzeug verflies. 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.



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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Maisonette
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2014
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas, Central Heating: Solar
Car Spaces	Garage

AREAS

Living Area	72,99 sqm
Usage Area	77,28 sqm
Total Area	89,35 sqm
Cellar Area	3,43 sqm
Loggia Area	4,29 sqm
Balcony Area	2,72 sqm
Terrace Area	9,35 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	24.07.2022
Valid until	23.07.2032
HWB-Value (KWh/m ² /a)	49,80
HWB Class	 B
fGEE Value	1,29
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1
Loggias	1
Balconies	1



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.

FEATURES

Location	South-East, North-West	View	Mountain View
Area	Dwelling Area	Additional rooms and areas	Guest Toilet, Bike Room
Special configuration	Accessible, Elevator, Roller Shutter	Age	New Building
Floor	Stone, Parquet	Furnished	Unfurnished
Cellar	Basement Storage Room	Sanitation	Bathtub, Bathroom Window
Kitchen	Open Kitchen, Kitchenette		



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	338.000,00 € incl. VAT
Parking space buy price	10.000,00 € incl. VAT

RUNNING COSTS

Running costs	214,13 € incl. 10% VAT
Repair Costs	101,08 € incl. VAT
Running costs parking space	23,36 € incl. 20% VAT
Heating Costs	23,11 € incl. 20% VAT
Warmwater	14,43 € incl. 10% VAT

TOTAL

Total Running Costs	376,11 € incl. VAT
Total buy price	348.000,00 € incl. VAT
Commission Buy	3% plus 20% VAT

SIDECOSTS

Costs for contract	nach Vereinbarung
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	27.000,00 €
Reserve Deadline	31.12.2023



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Lage der Wohnung hat einiges zu bieten, einerseits durch die umliegende Grünlage des nahegelegenen Bisamberg, 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.

INFRASTRUCTURE

Health

< 500m: Danubia-Apotheke

< 500m: Doktor Roswitha Schnabl

Education

< 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

Recreation

< 500m: Alois-Heidel-Park

< 500m: Helma-Pavlis-Park

< 500m: Parkanlage Mühlweg

Gastronomy

< 500m: Cafe-Konditorei Walter Petras

Other

< 500m: Raiffeisen Bank

< 1km: Bank Austria

Shopping

< 500m: Trafik Müller

< 1km: Felber

< 1km: Bipa

< 500m: BILLA

Public Institution

< 1km: Postamt 1215

Tourism

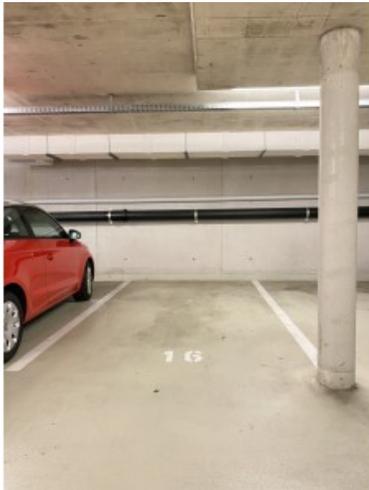
Ausflugsziel Kellergasse - Am Bisamberg



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Plan Top 10_Ebene 1&2 - A3](#)

[Plan Top 10_Ebene 1](#)

[Plan Top 10_Ebene 2](#)

