

**FHI - Real Estate**

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at

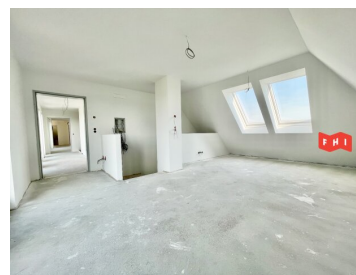
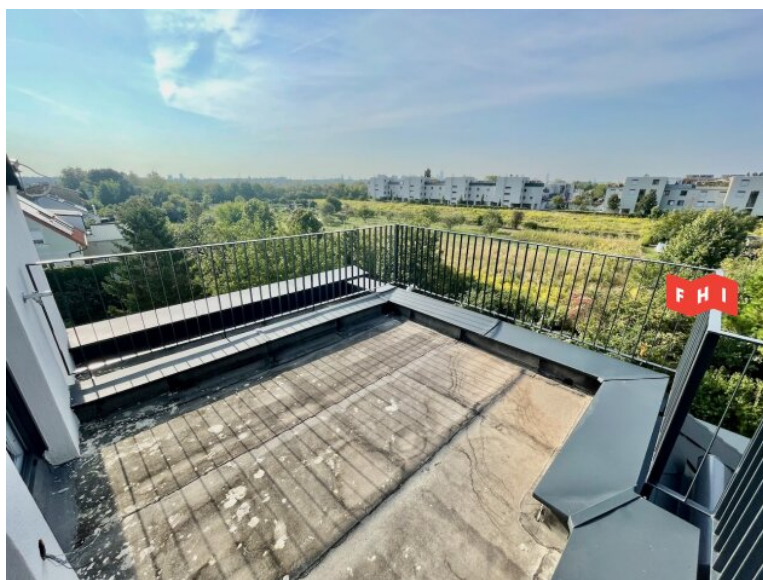


### \*\*\*Wohnen in Strebersdorf\*\*\* Moderne 32m<sup>2</sup> - 111m<sup>2</sup> Neubau-Erstbezüge mit Terrasse/Balkon &

#### Grünblick

1210 Wien

Nähe: Strebersdorf/Stammersdorf/Bisamberg

**ECKDATEN**

Objektnummer 6925

Wohnfläche	ca. 62,79 m <sup>2</sup>
Beziehbar	ab Jänner 2024
Baujahr	2024
Etage	2. DG
Zimmeranzahl	2
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 12,13 m <sup>2</sup>
Anzahl WC	1
Anzahl Bäder	1
Anzahl Garagen	1
Energieausweis gültig bis	23.09.2029
fGee	0,67
HWB	31,7 kWh/m <sup>2</sup> a

**AUSSTATTUNG**

Fliesen
Parkett
Fußbodenheizung
Personenaufzug
Tiefgarage
Südwestbalkon / -terrasse
Fahrradraum
Rollstuhlgerecht
Massiv
Grünblick

**KAUF**Kaufpreis 395.000,00 €**NEBENKOSTEN**

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

## FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at



### \*\*\*Wohnen in Strebersdorf\*\*\* Moderne 32m<sup>2</sup> - 111m<sup>2</sup> Neubau-Erstbezüge mit Terrasse/Balkon & Grünblick

1210 Wien

Nähe: Strebersdorf/Stammersdorf/Bisamberg

Am Fuße des Bisambergs in schöner Lage in Strebersdorf gelangt in einer attraktiven kleinen Wohnhausanlage auf 4 Etagen mit 13 fast fertiggestellten Wohneinheiten zwischen 32m<sup>2</sup> u. 111m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zzgl. Terrasse, Balkon oder Hofterrasse, Tiefgaragenplatz sowie traumhaften Weitblick bis ins nahe Stammersdorf zum Verkauf.

**Top 12:** Diese 62,79m<sup>2</sup> DG-Maisonette mit 12,13m<sup>2</sup> Terrasse, liegt der Eingang im 2. DG/ 3. Liftstock - der Wohnraum ist südwestseitig ausgerichtet - mit traumhaftem Weitblick ins Grüne.

#### AUFTEILUNG

DG 2: Vorraum, geräumiges ca. 28,41m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit offener Einbauküche - mit Zugang zur Terrasse, Terrasse 13,13m<sup>2</sup>,

DG 1: Vorraum mit Treppenabgang, 17,16m<sup>2</sup> Schlafzimmer - , 7,53m<sup>2</sup> Fliesenbad mit Dusche, WC u. Waschmaschinen-Anschluß.

#### AUSSTATTUNG

Eiche-Landhausdielen-Parkett- und Fliesenböden mit beige Feinsteinzeug, Fußbodenheizung, Gas-Brennwert-Hauszentralheizung mit Solaranlage, Hochwertig 3-fach Isolierglasfenster der Marke Schüco, Velux Dachflächenfenster, elektr. Außenjalousien, Hans Grohe Armaturen, Tiefgarage mit Lift - Tiefgaragenplätze für je € 25.000,-, Fahrrad- u. Kinderwagenabstellraum, Kellerabteil.

#### INFRASTRUKTUR

Die Buslinie 32A befindet sich gleich in der Nähe und bringt Sie in Kürze zum Bahnhof Strebersdorf. Von dort aus gelangen Sie in ca. 20min in die Wiener Innenstadt. Weiters befindet sich die Straßenbahnlinie 26 nur ca. 750m entfernt, mit dieser erreichen Sie nach nur 6 Stationen die U6 Station Floridsdorf. Mit dem Auto sind Sie über die Nordbrücke und A22 bestens an das Straßennetz und dadurch auch die Wiener City angebunden,

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung Autobuslinien 32A Richtung Bahnhof Strebersdorf u. U1 Leopoldau, Autobuslinie 501, Richtung U6 Floridsdorf u. Wolkersdorf, Autobuslinie 510 Richtung Stammersdorf u. U1 Leopoldau, Straßenbahnlinie 25 Richtung U1 Donauzentrum u. Floridsdorf, Autobuslinien 26A, 92A, 93A, 97A u. 98A sowie ).

Außerdem eine gute Infrastruktur u. Nahversorgung mit Kindergarten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, Gymnasium u. Mittelschule - De la Salle Schulzentrum der Schulbrüder), Ärzte, Supermärkte wie Billa, Center 21 bei Langenzersdorf mit Hofer u. Billa.

Strebersdorf das Natur und Freizeitparadies am Fuße des Bisamberg lädt Sie zu zahlreichen Sport- u. Freizeitaktivitäten sowie ausgedehnten Spaziergängen (Bisamberg, Marchfeldkanal, Donauinsel, Seeschlacht in Langenzersdorf, Sportzentrum Streberdorf) ein.

Auf Ihren Erkundungstouren der wunderschönen Umgebung rund um den Bisamberg lernen Sie den Charme und die Weinortidylle durch seine zahlreichen Weingärten, Buschenschenken, Heurigenlokale u- Restaurants schätzen und laden Sie förmlich zu einem gemütlichen Achterl am Abend ein (Stammersdorfer Kellergasse, Bisamberg u. Hagenbrunn, ecet.).

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

#### Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

t +431342222  
f +4313422211  
e ap@fhi.at  
[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

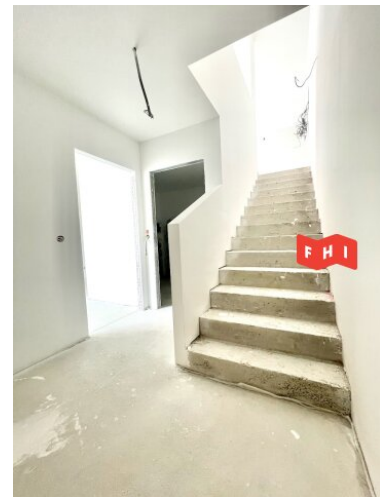
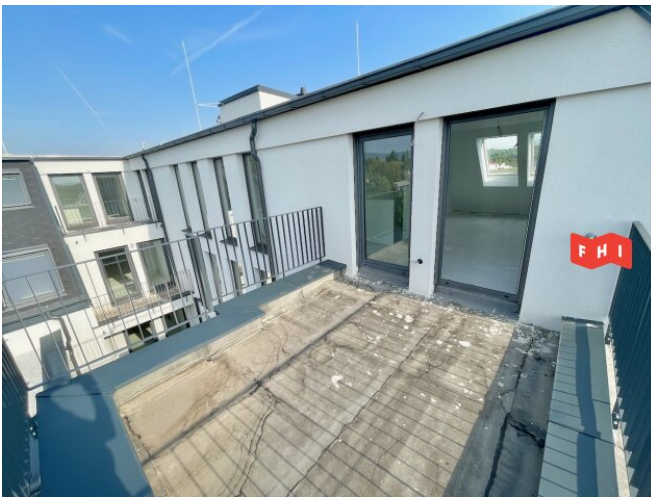
Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

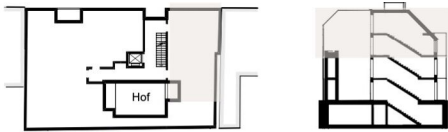
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**FHI - Real Estate**

t +43 1 342 222 20  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at

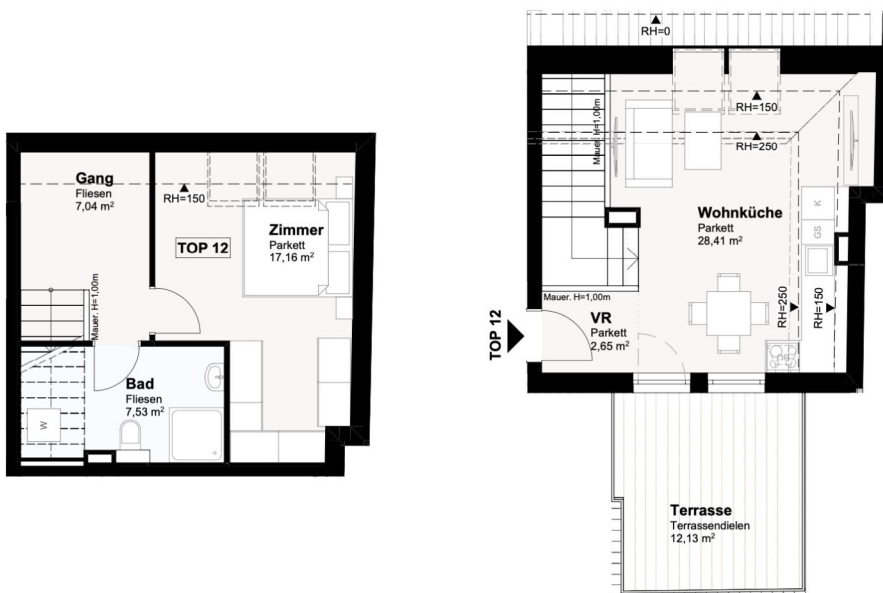




**TOP 12**

Wohnfläche 62,79 m<sup>2</sup>

Terrasse 12,13 m<sup>2</sup>



**TOP 12**

1.DG	Bad	7,53
1.DG	Gang	7,04
1.DG	Zimmer	17,16
2.DG	VR	2,65
2.DG	Wohnküche	28,41
		<b>62,79 m<sup>2</sup></b>
2.DG	Terrasse	12,13



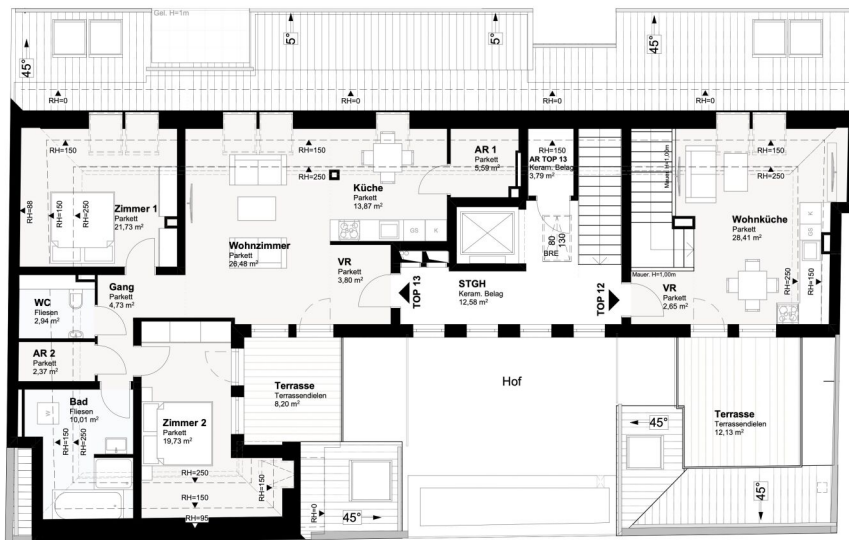
**Verkaufsplan**

1210 Wien

TOP 12

FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20  
 e ap@fhi.at  
 w www.fhi.at



TOP 12		
1.DG	Bad	7,53
1.DG	Gang	7,04
1.DG	Zimmer	17,16
2.DG	VR	2,65
2.DG	Wohnküche	28,41
	<b>62,79 m²</b>	
2.DG	Terrasse	12,13
TOP 13		
2.DG	AR 1	5,59
2.DG	AR 2	2,37
2.DG	Bad	10,01
2.DG	Gang	4,73
2.DG	Küche	13,87
2.DG	VR	3,80
2.DG	WC	2,94
2.DG	Wohnzimmer	26,48
2.DG	Zimmer 1	21,73
2.DG	Zimmer 2	19,73
	<b>111,25 m²</b>	
2.DG	Terrasse	8,20
	<b>8,20 m²</b>	