

FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



Wohnen in Strebersdorf Moderne 3 Zimmer Neubau-Erstbezug mit Balkon & Grünblick Richtung

Stammersdorf

1210 Wien

Nähe: Strebersdorf/Stammersdorf/Bisamberg

**ECKDATEN**

Objektnummer 7131

Wohnfläche	ca. 87,01 m ²
Beziehbar	Dezember 2025
Baujahr	2025
Etage	1. DG
Zimmeranzahl	3
Anzahl Balkone	1
Balkonfläche	ca. 4,61 m ²
Anzahl WC	1
Anzahl Bäder	1
Anzahl Garagen	1
Energieausweis gültig bis	23.09.2029
fGee	0,67
HWB	31,7 kWh/m ² a

AUSSTATTUNG

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

KAUF

Kaufpreis 495.000,00 €

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 3 Zimmer Neubau-Erstbezug mit Balkon & Grünblick Richtung Stammersdorf

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 32m² u. 111m² Wohnnutzfläche zzgl. Terrasse, Balkon oder Hofterrasse, Tiefgaragenplatz sowie traumhaften Weitblick bis ins nahe Stammersdorf zum Verkauf.

Top 9: Diese 85,48m² DG-Maisonette mit 4,61m² Loggia/Balkon, liegt der Eingang im 1. DG/ 2. Liftstock - mit traumhaftem Weitblick ins Grüne - Fertigstellung - Dezember 2025

AUFTEILUNG

DG 1: Vorraum, 30,27m², Wohn-Esszimmer mit offenem Küchenbereich, 15,03m² Schlafzimmer mit kleinem Fliesenbad mit Dusche u. Waschbecken, 15,02m² Schlafzimmer, 6,67m² Fliesenbad mit Wanne, Dusche u. WC, Abstellraum mit 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

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

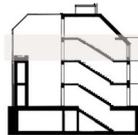
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

FHI - Real Estate

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

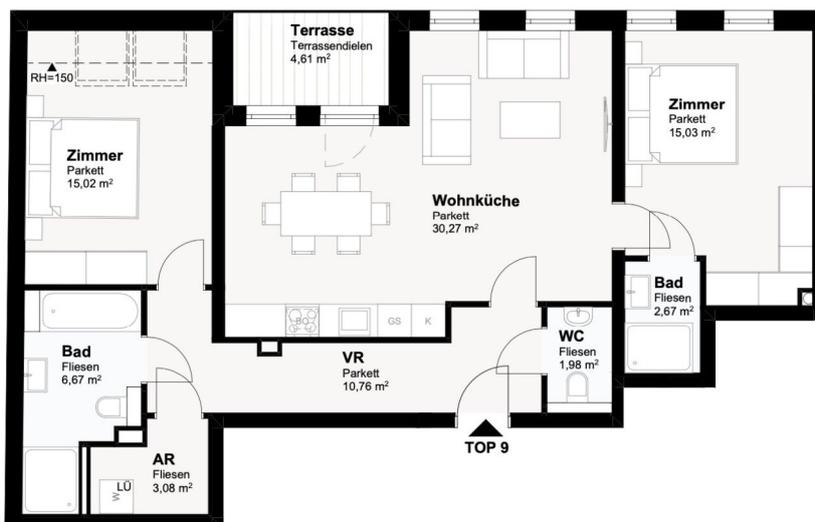




TOP 9

Wohnfläche 85,48 m²

Terrasse 4,61 m²



TOP 9

1.DG	AR	3,08
1.DG	Bad	2,67
1.DG	Bad	6,67
1.DG	VR	10,76
1.DG	WC	1,98
1.DG	Wohnküche	30,27
1.DG	Zimmer	15,02
1.DG	Zimmer	15,03
		85,48 m²
1.DG	Terrasse	4,61



Verkaufsplan

1210 Wien

TOP 9



TOP 9			
1.DG	AR		3,08
1.DG	Bad		2,67
1.DG	Bad		6,67
1.DG	VR		10,76
1.DG	WC		1,98
1.DG	Wohnküche		30,27
1.DG	Zimmer		15,02
1.DG	Zimmer		15,03
			85,48 m²
1.DG	Terrasse		4,61
			4,61 m²
TOP 10			
1.DG	AR		2,65
1.DG	Bad		4,27
1.DG	Gang		2,06
1.DG	Küche		6,56
1.DG	VR		3,03
1.DG	WC		1,96
1.DG	Wohnzimmer		16,17
1.DG	Zimmer		13,14
			49,96 m²
1.DG	Terrasse		5,15
			5,15 m²
TOP 11			
1.DG	AR		1,32
1.DG	Bad		4,38
1.DG	Küche		3,63
1.DG	VR		9,05
1.DG	Wohnzimmer		20,68
			39,06 m²
1.DG	Terrasse		2,95
			2,95 m²