

## **Moderne 3-Zimmer Gartenwohnung in Strebersdorf – Wohnen im Grünen!**



**Objektnummer: 960/71156**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,86 €
<b>USt.:</b>	18,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.804,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60

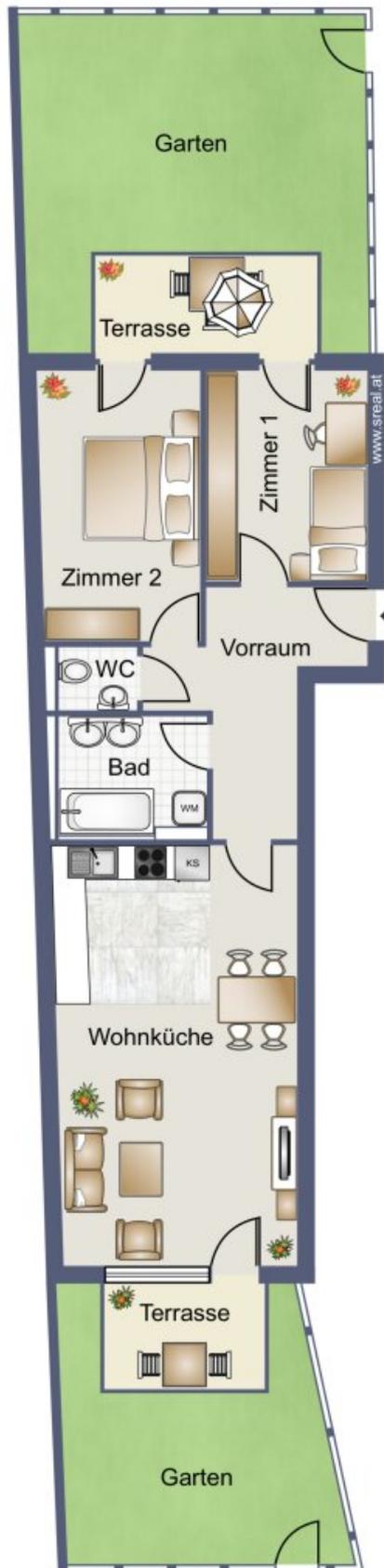












Skizze Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Neubauwohnung aus dem Jahr 2017 vereint modernen Wohnkomfort mit idyllischem Flair. Sie befindet sich in einer ruhigen, aber hervorragend angebundenen Lage in Strebersdorf. Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung (derzeit 4 Zimmer, da ein Schlafzimmer geteilt wurde – auf Wunsch Rückbau durch den Verkäufer möglich) besticht durch gut aufgeteilte Räume und einen direkten Zugang zu einem hofseitigen Garten mit einem praktischen Gartenhäuschen sowie einer schönen Terrasse.

Beide Schlafzimmer bieten einen direkten Ausgang in den Garten und laden zum Verweilen ein. Die geräumige Wohnküche öffnet sich zur Terrasse und schafft eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein stilvolles Badezimmer mit Wanne und WC sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

### Highlights der Wohnung:

- Baujahr 2017 – moderner, barrierefreier Neubau mit hochwertiger Ausstattung
- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse
- zentrale Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- Zwei Schlafzimmer mit Gartenzugang
- Badezimmer mit Badewanne und WC, zusätzliches separates WC
- Kinderwagen- sowie Fahrradraum
- Ruhige und dennoch zentrale Lage in Strebersdorf

### Perfekte Umgebung:

- Nahversorger, Schulen, Restaurants und Apotheke in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Erreichbarkeit des Marchfelder Kanals – ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten
- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Natur

Diese wunderschöne Wohnung bietet die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und naturnahem Lebensstil. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage für eine Besichtigung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap