

## **Familientraum! Gemütliches Haus in begehrter Lage von Strebersdorf**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3801\_880**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	675.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ivan Erstic**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien





RE/MAX



RE/MAX

































RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

**Dieses 2006 erbaute Haus im idyllischen Strebersdorf ist bestens für Familien geeignet.** Am Ende einer Privatstraße gelegen und nur 600 m vom beliebten De La Salle Kindergarten, der Schule und dem Gymnasium entfernt, bietet es eine ruhige und grüne Umgebung. Mit 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche und voller Unterkellerung gibt es ausreichend Platz für alle Familienmitglieder, auch im Home Office! Für dieses Objekt haben wir eine spezielle **Video-Besichtigung** vorbereitet! Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu. **360°-Bilder** finden Sie unter [www.remax.at/3801-880](http://www.remax.at/3801-880). Das Haus wurde vom Bauträger Glorit in Holzriegelbauweise gebaut und erstreckt sich über drei Stockwerke. Im Erdgeschoss befinden sich das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einer separierten, offenen Küche im gemütlichen Landhausstil, ein geräumiger Vorraum, eine Gästetoilette und die gemütliche Terrasse mit Sonnenschutz. Der nach Süden ausgerichtete sonnige Garten ist ideal für Kinder zum Spielen, zum Grillen oder zum Gärtnern. Im Obergeschoss befinden sich ein großer Vorraum, drei Schlafzimmer und ein Bad mit WC, Dusche und Badewanne. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen großen begehbaren Kleiderschrank und bodentiefe Fenster für mehr Licht. Die beiden Kinderzimmer liegen auf der Südseite des Gebäudes und haben Fenster nach Süden und Osten. Zusätzlich bietet der Dachboden viel Stauraum. Das Kellergeschoss mit 62 m<sup>2</sup> kann noch weiter ausgebaut werden. Anschlüsse für eine Sauna und Dusche sind bereits vorbereitet. Momentan ist der Keller in drei Räume aufgeteilt: ein großes Zimmer mit Sofa und Schreibtisch, z.B. als Spielraum nutzbar, ein Durchgangszimmer mit Arbeitsbereich und ein dritter Raum als Lager/Waschküche mit Waschmaschine, Trockner und Regalen. Die Heizung erfolgt über Radiatoren und eine Gastherme. Eine Umrüstung auf eine Luft-Wärmepumpe ist leicht möglich und wird derzeit von der Stadt Wien stark gefördert. Das Haus wurde gerade mit einer **Glasfaser-Internetanbindung** ausgestattet und eine E-Ladestation kann auf dem eigenen Parkplatz neben dem Haus montiert werden. Der Garten ist zusätzlich mit einem automatischen Bewässerungssystem ausgestattet, das die Bewässerung aller Pflanzen und des Rasens im Garten sicherstellt. Die laufenden Kosten betragen ca. € 189,- pro Monat. Eine Darstellung der Positionen zeigen wir Ihnen gerne bei der Besichtigung. **Das Haus befindet sich am Rande des 21. Bezirks in einer grünen und beliebten Gegend.** In der Nähe befinden sich mehrere Heurige und Buschenschanken. Die Wanderrouten Richtung Bisamberg, z.B. zum Magdalenenhof, sind praktisch vor der Haustür. Richtung Prager Straße finden Sie bei Center 21 zahlreiche Geschäfte wie Bipa, Billa, Penny, Jysk oder Müller. Mit dem Auto sind Sie in ca. 6 Minuten auf der Autobahn A22. Ca. 650 m vom Haus entfernt befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 32A und die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 26 ist ca. 900 m entfernt. Vom Bahnhof Strebersdorf kommen Sie mit der S-Bahn direkt in die Stadt. Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! \*\*\*\*\* Built in 2006, this house in idyllic Strebersdorf is ideal for families. Located at the end of a private road and just 600 m from the popular De La Salle kindergarten, school and high school, it offers a quiet and green environment. With 121 m<sup>2</sup> of living space and a full basement, there is plenty of room for everyone in the family, also when working from home! We have prepared a special video

viewing for this property! If you are interested, I will be happy to send you the link. You can find 360° images at [www.remax.at/3801-880](http://www.remax.at/3801-880). The house was built by the developer Glorit in timber frame construction and extends over three floors. On the first floor there is a large, light-flooded living room with a separate, open kitchen in a cozy country house style, a spacious entrance hall, a guest toilet and a comfortable terrace with sun protection. The south-facing, sunny garden is ideal for children to play, barbecues or gardening. Upstairs there is a large entrance hall, three bedrooms and a bathroom with WC, shower and bathtub. The master bedroom has a large walk-in closet and floor-to-ceiling windows for more light. The two children's rooms are on the south side of the building and have windows facing south and east. The attic also offers plenty of storage space. The 62 m<sup>2</sup> basement can be further equipped. Connections for a sauna and shower have already been prepared. The basement is currently divided into three rooms: a large room with a sofa and desk, which can be used as a playroom, for example, a walk-through room with a work area and a third room as a storage/laundry room with a washing machine, dryer and shelves. Heating is provided by radiators and a gas boiler. Conversion to an air heat pump is easily possible and is currently being heavily subsidized by the City of Vienna. The house has just been equipped with a fiber optic internet connection and an e-charging station can be installed in the private parking lot next to the house. The garden is also equipped with an automatic irrigation system, which ensures that all plants and the lawn in the garden are watered. The running costs are approx. € 189 per month. We will be happy to show you the details during the viewing. The house is located on the edge of the 21st district in the green and popular Strebersdorf. There are several wine taverns nearby. The hiking routes towards Bisamberg, e.g. to Magdalenenhof, are practically on the doorstep. Towards Prager Straße you will find numerous stores such as Bipa, Billa, Penny, Jysk or Müller at center 21. You can reach the A22 highway in approx. 6 minutes by car. There is a bus stop for line 32A approx. 650 m from the building and the final stop for streetcar line 26 is approx. 900 m away. From Strebersdorf station you can take the S-Bahn directly into the city. We are also happy to assist you with financing! Please proactively speak to your realtor if you do not yet have financing approval! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 71.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.1

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges C

amtenergieeffizien

z: