

Exklusive Altbauvilla in Strebersdorf - Erstbezug nach umfassender Sanierung

Nähe: Schulbrüder De La Salle



Objekt Nr.: 27152
Erwerbsart: Kauf
Immobilienart: Häuser
Objektart: Haus

Bundesland: Wien
Bezirke: Wien 21., Floridsdorf
PLZ / Ort: 1210 Wien

Zimmer: 5+
Badezimmer: 2
Kaufpreis: EUR 1690000.00
Wohnfläche: 170.00 m²
Heizwärmebedarf: B - 33.2 kWh / m² * a

Gesamtenenergieeffizienz: A - 0.76

Gültig bis: 04/2034
Optionen: Altbau

Kaufpreis EUR 1,690,000.00

Vergebührung 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kontakt



Aslan Kurtaran, MBA
Tel: +43 1 328 8818-0
Mobil: +43 699 1178 5193
Fax: +43 1 328 8818-60
E-mail: kurtaran@expat-consulting.com

Beschreibung

Exklusive Altbauvilla in Strebersdorf, 21. Bezirk - Erstbezug nach umfassender Sanierung

Zum Verkauf steht eine prachtvolle Altbauvilla in erstklassiger Lage im nördlichen Teil von Strebersdorf im 21. Bezirk, am Fuße des Bisamberg und direkt neben der renommierten Privatschule De La Salle (Schulbrüder). Diese Villa beeindruckt durch ihre Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort und befindet sich kurz vor der Fertigstellung einer umfassenden Sanierung.

Highlights der Villa:

- **Komplette Erneuerung:** Sämtliche Elektroleitungen, Wasser- und Rohrleitungen wurden erneuert. Das Gas wurde entfernt und durch eine hochwertige Luftwärmepumpe ersetzt, die sowohl für Heizung als auch Warmwasser sorgt.
- **Erhalt historischer Elemente:** Die originalen Alt-Wiener Türen sowie der restaurierte Fischgrätparkett verleihen dem Haus seinen historischen Charakter.
- **Moderne Sanitäranlagen:** Alle Badezimmer und WC-Anlagen wurden vollständig modernisiert und neu ausgestattet.
- **Energieeffiziente Fenster:** Neue dreifach verglaste Fenster bieten exzellenten Schallschutz und Energieeffizienz.
- **Fassadendämmung:** Die Fassade wurde nach aktuellen Normen vollständig gedämmt. Auch der Boden des Dachs wurde isoliert, um den neuesten energetischen Standards zu entsprechen.
- **Raumhöhe:** Alle Räume bestechen durch eine großzügige Raumhöhe von 3 Metern.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Entree und geräumiger Vorraum mit Zugang zur Südwestterrasse
- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und Flügeltür
- Separate große Küche mit Flügeltür
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gästetoilette

Obergeschoss:

- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Doppelwaschbecken
- Zweites separates WC
- Waschküche

Untergeschoss:

- Geräumiger Vorraum
- Vier unterschiedlich große Räume

Ausstattung:

- Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- Fußbodenheizung im Eingangsbereich, Vorräumen und in allen Bädern
- Vorbereitete Raffstore-Beschattung
- Hochwertige Bodenbeläge aus Feinsteinzeug oder Fischgrätparkett
- Dreifachverglasung an allen Fenstern
- Exklusive Sanitärausstattung
- Qualitätsvolle Armaturen

Infrastruktur:

- Einkaufszentrum Center21 nur 1,2 km entfernt
- Hochwertige Bildungseinrichtungen wie die De La Salle Schule Strebersdorf sowie weitere Schulen in der Nähe
- Sportzentrum Strebersdorf, Tanzschule Kreuzenstein, Golfclub Wien-Tuttendörfel und Tennisplatz in unmittelbarer Nähe
- Radwege durch nahegelegene Weinberge
- Familienbad Strebersdorf
- Heurige, Weingüter, Buschenschanken und Gasthäuser fußläufig erreichbar
- Straßenbahn- und Busstationen in Gehweite
- Das Stadtzentrum (Stephansplatz) ist etwa 13 km entfernt und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gut erreichbar

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Kontakt:

Hr. Aslan Kurtaran
Tel (national): 06991 178 5193
Tel (international): +43 6991 178 5193
Email: kurtaran@expat-consulting.com



Graben 7 / 8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com





