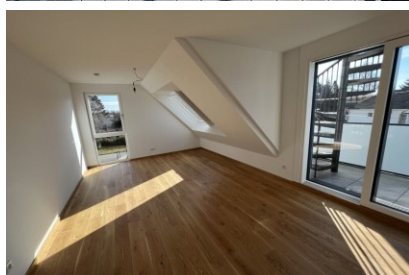
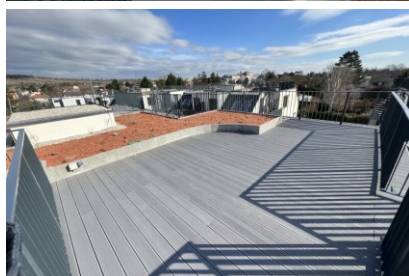


## 360 Grad Terrasse mit Traumblick - beheizt und gekühlt mit Erdwärme



<b>Objekt Nr.:</b>	27186
<b>Erwerbsart:</b>	Miete
<b>Immobilienart:</b>	Wohnungen
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirke:</b>	Wien 21.,Floridsdorf
<b>PLZ / Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Badezimmer:</b>	1
<b>Miete:</b>	EUR 1498.67
<b>Wohnfläche:</b>	73.15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B - 21.2 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenenergieeffizienz:</b>	A+ - 0.63
<b>Gültig bis:</b>	12/2030
<b>Optionen:</b>	Neubau Garten Aufzug

<b>Gesamtmiete*</b>	EUR 1,498.67
<b>Miete</b>	EUR 1,230.00
<b>Betriebskosten</b>	EUR 132.43
<b>Umsatzsteuer</b>	EUR 136.24
<b>monatliche Gesamtbelastung</b>	EUR 1,498.67

### Vergebührung

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

\*Miete + Nebenkosten (inkl. 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](mailto:kurtaran@expat-consulting.com)



## Beschreibung

Es erwartet Sie eine einzigartige 3-Zimmer Dachgeschosswohnung im ruhigen und doch zentral gelegenen Stadtteil von Wien Strebersdorf. Dieses neu errichtete Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten befindet sich in bester Lage, umgeben von wunderbaren Erholungsgebieten am Fuße des Bisambergs. In unmittelbarer Umgebung finden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und eine Fülle traditioneller Heurigen und gastronomischen Angeboten, die Ihren Alltag bereichern werden.

Die Wohnung beeindruckt durch ihre großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Das Wohnzimmer verfügt über eine Terrasse, welches den Zugang zur Gartenterrasse und dem großzügigen Dachgarten ermöglicht. Ein besonderes Highlight ist der Fernblick am Bisamberg und dem Kahlenberg. Hier können Sie Ihre Gartenmöbel und Griller aufstellen und die Schönheit der Natur direkt vor der Haustür genießen.

Durch die elektrisch bedienbaren Außenbeschattungen haben Sie stets die Möglichkeit, natürliches Licht und Luft in den Räumlichkeiten einzulassen. Die Küche ist vollständig eingerichtet und beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung und edlen Materialien. Sie wird jeden Kenner der Kulinariik begeistern. Das Badezimmer überzeugt durch seine erstklassige und luxuriöse Ausführung. Es verfügt über eine elegante Regendusche, einen edlen Waschtisch sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ein hauseigenes Kellerabteil, sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum ergänzen das Wohnpaket.

### Ein Garagenplatz kann bei Bedarf ebenfalls angemietet werden.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit auf diese außergewöhnliche Wohnung in begehrter Lage und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

### Ausstattung:

- Alle Räume zentral vom Vorzimmer aus begehbar
- Besonders energiesparendes System mit zentraler Sole-Wasser-Wärmepumpe, gespeist durch Tiefensonden
- Steuerung des modernen Heizsystems mit ökonomischer und ökologischer Erdwärmeanlage
- Fußbodenheizungen in allen Räumen, in den Zimmern und im Bad einzeln regulierbar
- In der warmen Jahreszeit Raumkühlung über die Verrohrung der Fußbodenheizung
- Elektrisch bedienbare Außenraffstores bei allen Fenstern
- Hochwertige Sanitärausstattung von Grohe und Geberit
- Bodenebene Duschkabinen mit Glastrennwänden und Regendusche
- Mechanische Lüftung in Bad und WC
- In den Zimmern jeweils Anschlüsse für TV, Internet und Telefon vorbereitet
- Video-Gegensprechanlage
- Hochwertiger Dielenparkettboden in Eiche Natur geölt
- Flächenbündige Innentüren aus Holz mit Holz zarge
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren in Holz
- Zentralschließanlage
- Geräumiger Kellerabteil inkludiert

### Lage und Infrastruktur:

Haltestellen der Straßenbahnlinie 26 und des Bus 32 A und 850 sind etwas mehr als 500 m entfernt und in weniger als 8 Gehminuten erreichbar. Die Schnellbahnstation Strebersdorf kann fußläufig in ca. 15 Minuten erreicht werden.

Das Stadtzentrum (Stephansplatz) ist in etwa 15 Straßenkilometer entfernt und mit dem Auto in rund 17 Minuten Fahrzeit erreichbar. Die Donauuferautobahn A22 Abfahrt Strebersdorf erreicht man dabei in 5 Minuten.

Das Einkaufszentrum Center21 ist fußläufig 600 m entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an Nahversorgern, darunter befinden sich Supermärkte wie Billa, Hofer, Lidl und Penny, eine Bäckerei, eine Apotheke, diverse Ärzte, Modegeschäfte uvm.

Das Bildungsangebot umfasst u.a. die in direkter Umgebung gelegene De La Salle Schule Strebersdorf mit einem Kindergarten, einer Volksschule, einer neuen Mittelschule, einer AHS und einem Internat.

Ein sportliches Freizeitangebot wird durch das nahe gelegene Sportzentrum Strebersdorf, das Familienbad sowie die Tanzschule Kreuzenstein geboten. Freizeitvielfalt bieten ebenso die naturnahen Radwege über die nahegelegenen Weinberge.

Ruhe und Entspannung finden Sie in der wunderschönen Natur in den Erholungsgebieten Bisamberg und Marchfeldkanal in der direkten Umgebung.

In der unmittelbaren Nähe zu den Weinbergen befinden sich Heurige, Weingüter und Buschenschanken. Darüber hinaus gibt es weitere gastronomische Angebote innerhalb weniger Gehminuten.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Kurtaran  
Tel: 0699 1178 5193



Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
[www.expat-consulting.com](http://www.expat-consulting.com)

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
[office@expat-consulting.com](mailto:office@expat-consulting.com)

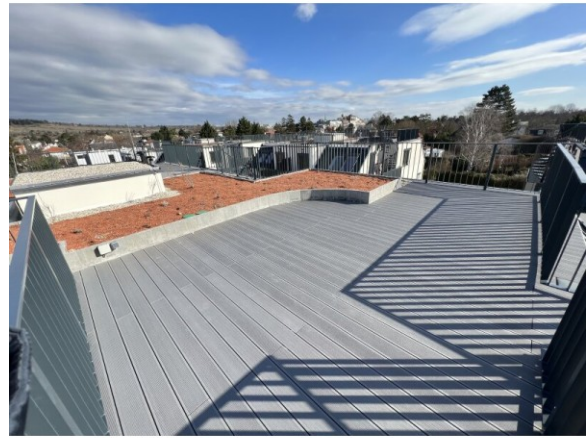
email: [kurtaran@expat-consulting.com](mailto:kurtaran@expat-consulting.com)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



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





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





Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
[www.expatriate-consulting.com](http://www.expatriate-consulting.com)

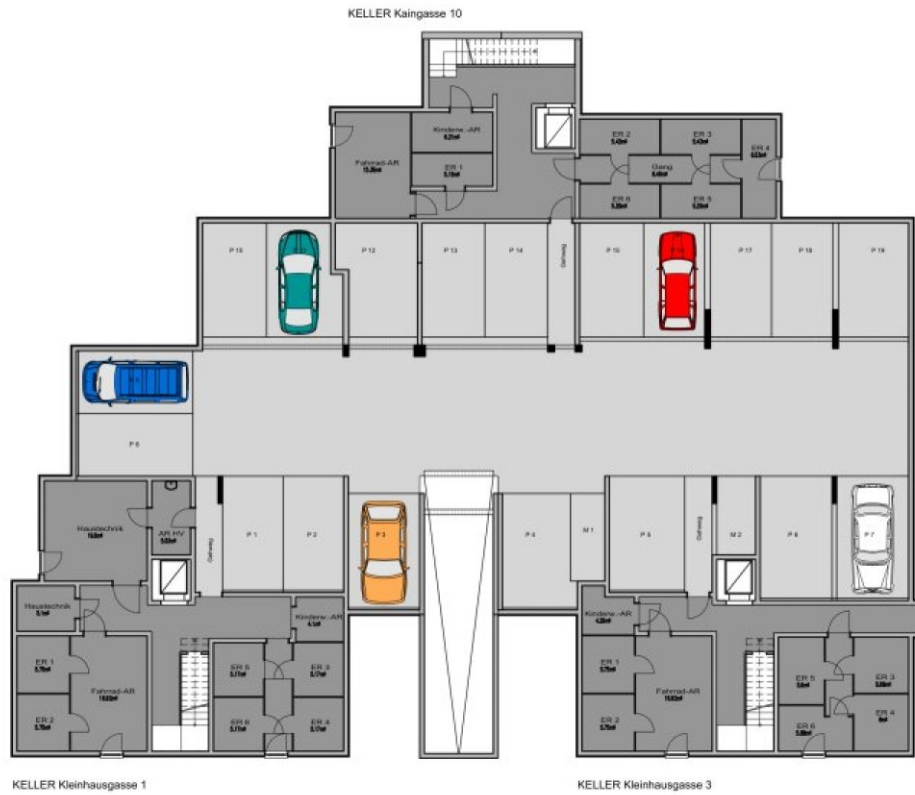
tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
[office@expatriate-consulting.com](mailto:office@expatriate-consulting.com)

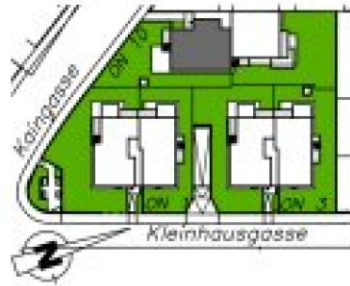




Graben 7/8  
1010 Vienna · Austria  
www.expat-consulting.com

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





## Kaingasse 10, 1210 Wien

### Top 5 - Dachgeschoss

Wohnfläche	73,15 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,00 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	28,59 m <sup>2</sup>
Dachgarten	36,19 m <sup>2</sup>
Kellerabteil 5	5,25 m <sup>2</sup>

