

## **NEU Attraktives Neubauprojekt mit 2 - 3 Zimmern in Strasshofer Zentrums Lage**



**Objektnummer: 5387/5340**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dolores Markovic**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 664 527 36 79











# Objektbeschreibung

**Bereits zwei Wohnungen verkauft!**

**Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Wohn(T)raum.**

Wohnen in einer der aufstrebendsten Ecken Niederösterreichs?

**Strasshof an der Nordbahn:**

Eine Marktgemeinde mit einer Einwohnerzahl von ca. 11.300 Einwohner im Bezirk Gänserndorf und stetigem Bewohnerzuwachs.

**Definieren wir hier Ihre Wünsche:**

Sie wünschen sich eine Immobilie, die ein optimales Preis-/Leistungsverhältnis bietet, eine gute Infrastruktur & möchten Ihr Geld sicher investieren? Sie möchten die Vorzüge von Stadt- und Landleben verbinden und ein familienfreundliches Umfeld gewinnen? Dann sind Sie hier richtig!

**Highlights der Liegenschaft & dem Bauprojekt:**

- Hochwertiger Ziegel-Massiv Bau inkl. Vollwärmeschutzfassade
- Tiefgarage auf dem Grundstück (je Wohneinheit 1 Stellplatz inkludiert - 2. Stellplatz gegen Aufpreis möglich)
- elektrische Aussenrollläden
- Insektenschutzgitter (inkl. Balkontür)
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu Fenster
- Separate Wärmezähler
- Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- separate Toilette mit Handwaschbecken



- Laminat in den Schlafräumen
- Fliesen oder Laminat im Wohnbereich
- **Bezugsfertig: AB SOFORT**

### **Details Stiege 1 Top 11:**

Nach Eintritt gelangen Sie ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Dieser wäre alternativ auch durch eine Tür trennbar. Sanitäre Räumlichkeiten wie z.B. das WC mit Waschbecken und das Badezimmer mit einer Walk-In Dusche, WM-Anschluss und Handtuchheizkörper, sind separat begehbar. Die ca. 28 m<sup>2</sup> große Wohnküche und das ca. 14 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer ist aufgrund der VELUX-Fenster sonnig und wirkt sehr freundlich (nördlich ausgerichtet). Ein ca. 3,50 m<sup>2</sup> großer Abstellraum bietet Platz für Gegenstände des täglichen Bedarfs.

Ein **Garagenstellplatz** in der hauseigenen Garage ist im Kaufpreis inklusive.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
  - Schlafzimmer
  - Wohnküche
  - Badezimmer
  - separate Toilette
  - Abstellraum
- + inkl. Tiefgaragenstellplatz

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!**

## Lage:

Das Wohnhaus befindet sich direkt im Herzen der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn.

## Nahversorger:

Die optimale Zentrums Lage macht es möglich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Gebrauch zu Fuß zu erreichen, sei es ein Supermarkt, Apotheke, Arzt, Schulen, die Post, der Bäcker, etc. Eine neue Bankfiliale der Raiffeisenbank eröffnet in Zukunft direkt im Haus.

Die Gemeinde selbst ist nur ca. 10 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Strasshof ist nur 2 Gehminuten entfernt. Mit der Schnellbahnlinie S1 (Strasshof – Deutsch- Wagram – Leopoldau U1 – Floridsdorf U6 – Praterstern U1/U2 - Landstraße U3/U4) erreichen Sie bequem jede U-Bahn in wenigen Minuten.

## Schulbildung:

- sieben Kindergärten
- Schulcampus Strasshof mit einer Volksschule, Regionalmusikschule, Nachmittagsbetreuung, etc. (Schönkirchner Straße 12 - <https://www.vsstrasshof.com>)
- Europäische Mittelschule Strasshof (Schönkirchner Straße 5 - <https://www.emsstrasshof.at>)
- Konrad Lorenz Gymnasium Gänserndorf (Gärtnergasse 5-7 - <https://www.klg.or.at>)
- Bundeshandelsschule- und Akademie (Hans-Kudlich-Gasse 30  
- <https://www.hakgaenserndorf.ac.at>)
- Polytechnische Lehranstalt (Kirchplatz 9 - <https://www.ptsgaenserndorf.ac.at>)

Alle Schulen sind bequem mit Schulbussen oder mit der Bahn, teilweise sogar fußläufig erreichbar.

\*Änderungen und Schreibfehler vorbehalten

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap