

NEU Attraktives Neubauprojekt mit 2 - 3 Zimmern in Strasshofer Zentrumslage



Objektnummer: 5387/5337

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dolores Markovic

MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn

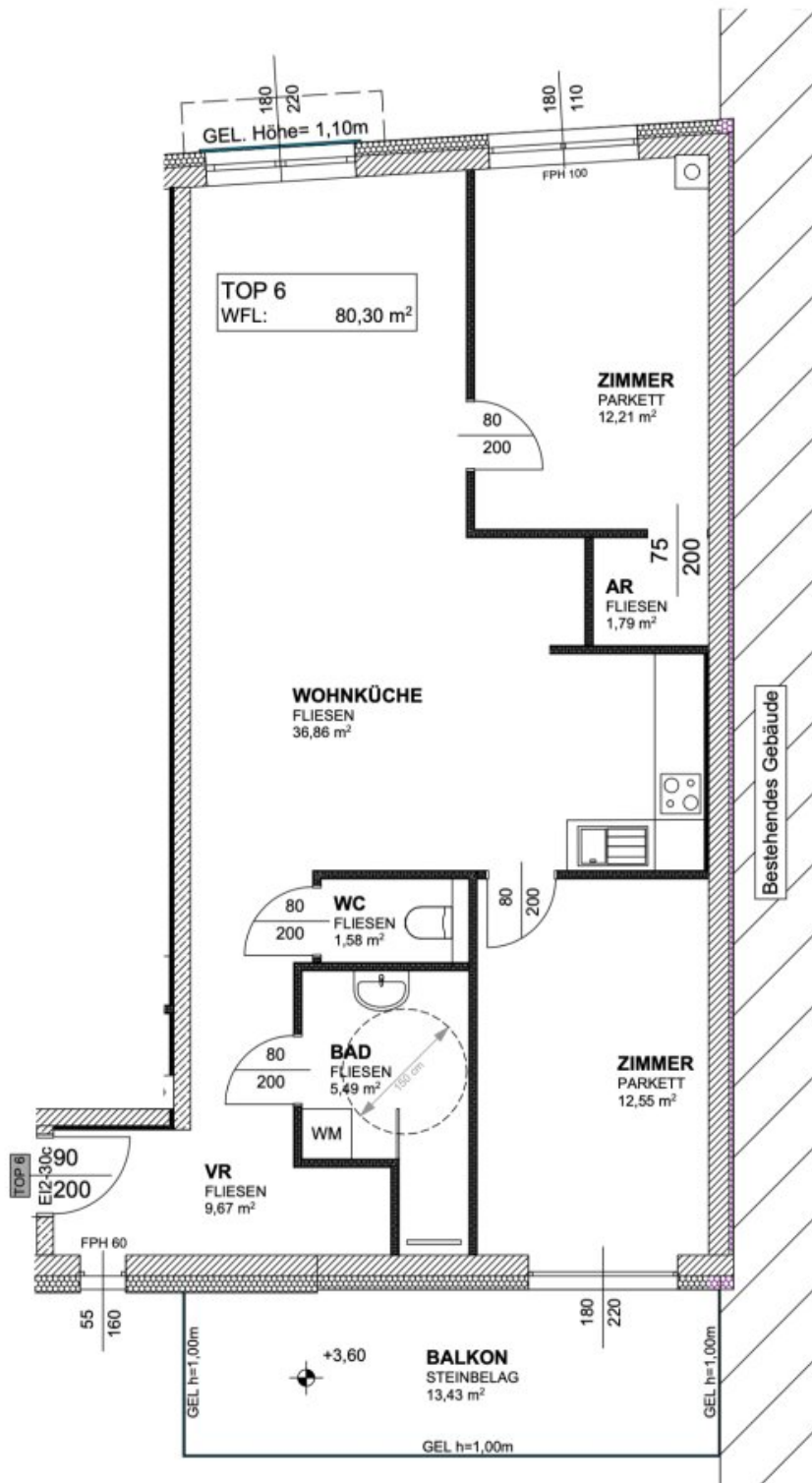
T +43 664 527 36 79











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 8:

Auf der Suche nach einer 3 - Zimmer Wohnung inkl. XXL-Balkon (südlich ausgerichtet),...

Die beeindruckend aufgeteilte Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über einer Fläche von ca. 80 m². Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in eine ca. 10 m² großes Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Das großzügig und perfekt geplante Badezimmer verfügt über Anschlüsse für, ein Waschbecken, Handtuchheizkörper, WM-Anschluss und einer Walk-In Dusche. Das WC ist natürlich separat begehbar und bietet ein Waschbecken. Die ca. 36 m² große Wohnküche ist aktuell nördlich ausgerichtet, jedoch wäre es mit geringen Aufwand bzw. Kosten möglich, die Wohnküche südlich mit dem Zugang auf den Balkon umzubauen. Somit wären die beiden Schlafzimmer in nördlicher Ausrichtung und Ruhelage. Derzeit sind die beiden Schlafzimmer ca. 12 m² groß, das südlich ausgerichtete bietet den Zugang auf die ca. 13 m² Freifläche mit Fernblick ins Grüne.

Im Kaufpreis ist ein **KFZ Stellplatz** in der hauseigenen **Garage** inklusive.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer davon eins mit Zugang zum Balkon
- Wohnküche
- Badezimmer
- separate Toilette
- + 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 Zentrumslage 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