# NEU Attraktives Neubauprojekt mit 2 - 3 Zimmern in Strasshofer Zentrumslage

**Objektnummer: 5387/5332**

**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:** | 68,86 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,79 |
| **Kaufpreis:** | 269.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

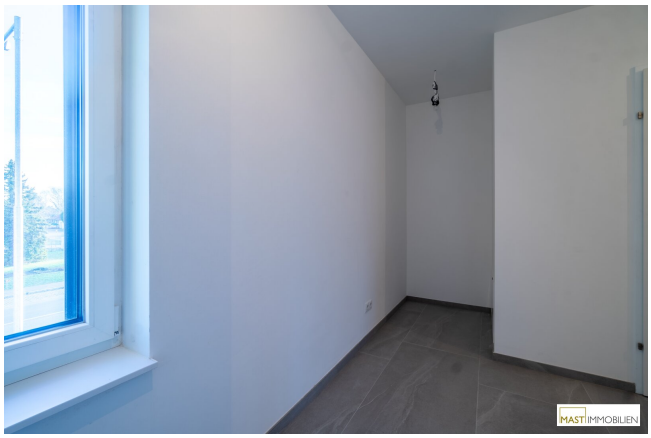
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dolores Markovic**

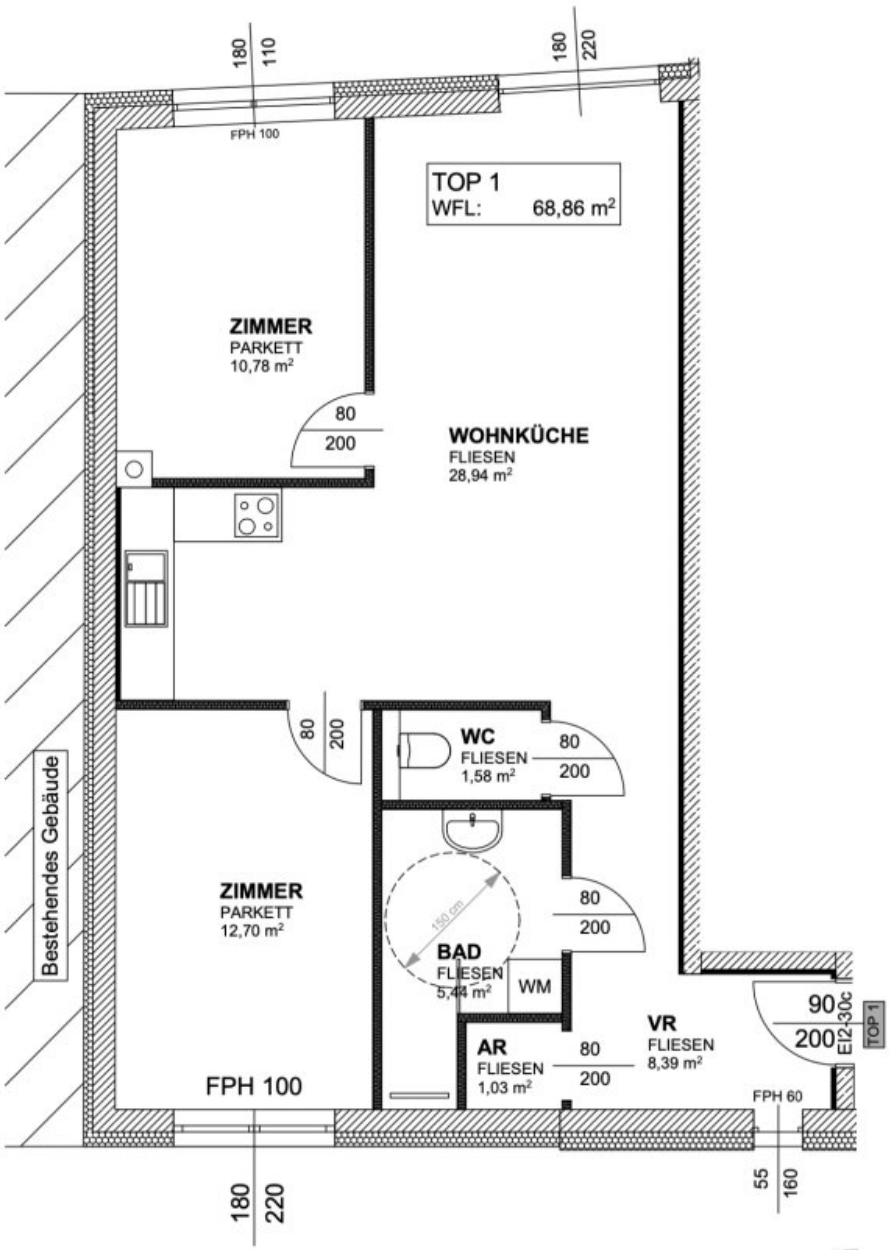
MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 664 527 36 79



Raiffeisenbank

zt-strasshof.at
MAST IMMOBILIEN


180
110
180
220
FPH 100
TOP 1
WFL: 68,86 m²
ZIMMER
PARKETT
10,78 m²
80
200
WOHNKÜCHE
FLIESEN
28,94 m²
80
200
WC
FLIESEN
1,58 m²
80
200
Bestehendes Gebäude
ZIMMER
PARKETT
12,70 m²
150 cm
80
200
BAD
FLIESEN
5,44 m²
WM
VR
FLIESEN
8,39 m²
AR
FLIESEN
1,03 m²
80
200
90
200
EI2-30c
TOP 1
FPH 100
FPH 60
55
160
180
220

MAST IMMOBILIEN

# 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 1:**

Der Zugang in die Wohnung erfolgt durch ein ca. 8,40 m² großen Vorraum mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Der offene Abstellraum im Ausmaß von ca. 1 m² lässt sich einfach durch eine Tür abtrennen, sodass Dinge des täglichen Bedarfs oder das Schuhwerk verstaut werden können. Das ca. 5,50 m² kompakte Badezimmer lässt keine Wünsche offen, eine Walk In Dusche, Waschbecken & WM-Anschluss sind vorbereitet und können nach ihren kreativen Wünschen fertiggestellt werden. Das separat begehbare WC ist natürlich mit einem Waschbecken ausgestattet. Die beiden Schlafzimmer mit ca. 11 m² und 13 m² sind von der Wohnküche aus getrennt begehbar, zwischen den beiden Räumen befinden sich die Küchenanschlüsse. Das ca. 11 m² Schlafzimmer und die Wohnküche sind nördlich in Hofausrichtung ausgerichtet und bietet daher absolute Ruhe.

Ein **KFZ Stellplatz** befindet sich in der Garage und ist im Kaufpreis inkludiert.

**Raumaufteilung:**

- Vorraum

- Zwei Schlafzimmer

- 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