

**Bezugsfertig Frühling 2025! 4-Zimmer Einfamilienhaus mit  
Garage in ruhiger Lage!**



**Objektnummer: 5387/5916**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dolores Markovic**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199







## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein **modernes, exklusiv ausgestattetes 4-Zimmer-Einfamilienhaus** in freundlicher Umgebung in Strasshof an der Nordbahn – nur **wenige Kilometer von Wien** entfernt.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche (EG+OG) von rund 127 m<sup>2</sup>. Zusätzliche 60 m<sup>2</sup> stehen im mit Fußbodenheizung ausgestatteten Keller zur Verfügung!

Der Baustart des Hauses ist bereits erfolgt. Die Fertigstellung ist **Sommer 2025** geplant!

Absolute Besonderheit ist neben der großzügigen Wohnfläche mit 3 geräumigen Schlafzimmern, auch die moderne Gestaltung und exklusive Ausstattung des Hauses.

Das Haus wird in **Massivbauweise** errichtet.

Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der Bauweise und Ausstattung des Hauses wider:

- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Alu-Kunststofffenster** mit 3-fach-Isolierverglasung
- elektrische **Außenjalousien**
- **Doppelstabgitterzaun**
- **Luftwärmepumpe**
- **Vorbereitungen Ladestation E-Auto**
- Fußbodenheizung im gesamten Haus

- **Solaranlage**
- **Keller mit Fußbodenheizung!**
- zahlreiche Leerverrohrungen
- TV-Anschluss in jedem Zimmer
- Carport!
- Eckkamin
- **Garage**
- und Vieles mehr ...

#### Aufteilung:

Das Haus wird über einen rund 11 m<sup>2</sup> großen Vorraum betreten, welcher ausreichend Platz für das Verstauen Ihrer Garderobe bietet. Von hier aus ist eine Toilette begehbar und die rund 40 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Zugang in den südlich ausgerichteten privaten Garten. Die Küche verfügt über eine kleine Speisekammer die man wunderbar in die Küche integrieren könnte und somit einen bündigen Abschluss schaffen könnte. Im Wohnzimmer ist ein Kamin geplant, dieser wird von den Eigentümern auch bereits eingebaut. Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer im Ausmaß von 13,5 m<sup>2</sup> bis 17 m<sup>2</sup>. Außerdem findet man hier ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Der Keller ist ebenfalls mit einer Fußbodenheizung versehen und ist aufgeteilt in einen großen Raum, einen Abstellraum und einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Selbstverständlich ist ein Parkplatz in Form eines Carports und eine Garage inkludiert. Sie können somit Ihr Auto im Winter sicher parken!

Bei den Fotos handelt es sich um die Visualisierung des Hauses.

## LAGE:

Die Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn befindet sich nur 10 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Schulen, Ärzte, Kindergärten, diverse Einkaufsmöglichkeiten etc. sind zahlreich vorhanden.

Die Schulen innerhalb von Strasshof sowie die Schulen in Nachbarortschaften (Gymnasium, BHAK/BHAS, Polytechnische Lehranstalt etc.) sind bequem mit Schulbussen oder zum Teil sogar fußläufig erreichbar.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist die Stadtgrenze von Wien mit dem Auto in nur 15 Minuten erreichbar.

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Silberwald ist in 1,6 km entfernt und daher für Pendler bestens geeignet. Mit der **Schnellbahnlinie S1 (Strasshof - ... -Deutsch-Wagram - ... - Leopoldau U1 - ... - Floridsdorf U6 - ... - Praterstern U2 - ... - Landstraße U3)** ist jede U-Bahn in wenigen Minuten erreichbar.

Weiteres halten an diesem Bahnhof auch zahlreiche Regionalzüge.

Das Haus wird in einem belagsfertigem Zustand verkauft. Der Baustart ist bereits erfolgt.

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 <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.500m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap