

## **Einfamilienhaus in beliebter Wohngegend Nähe Wien**



**Objektnummer: 5387/6383**

**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>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stefanie Vidovic

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 664 967 65 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

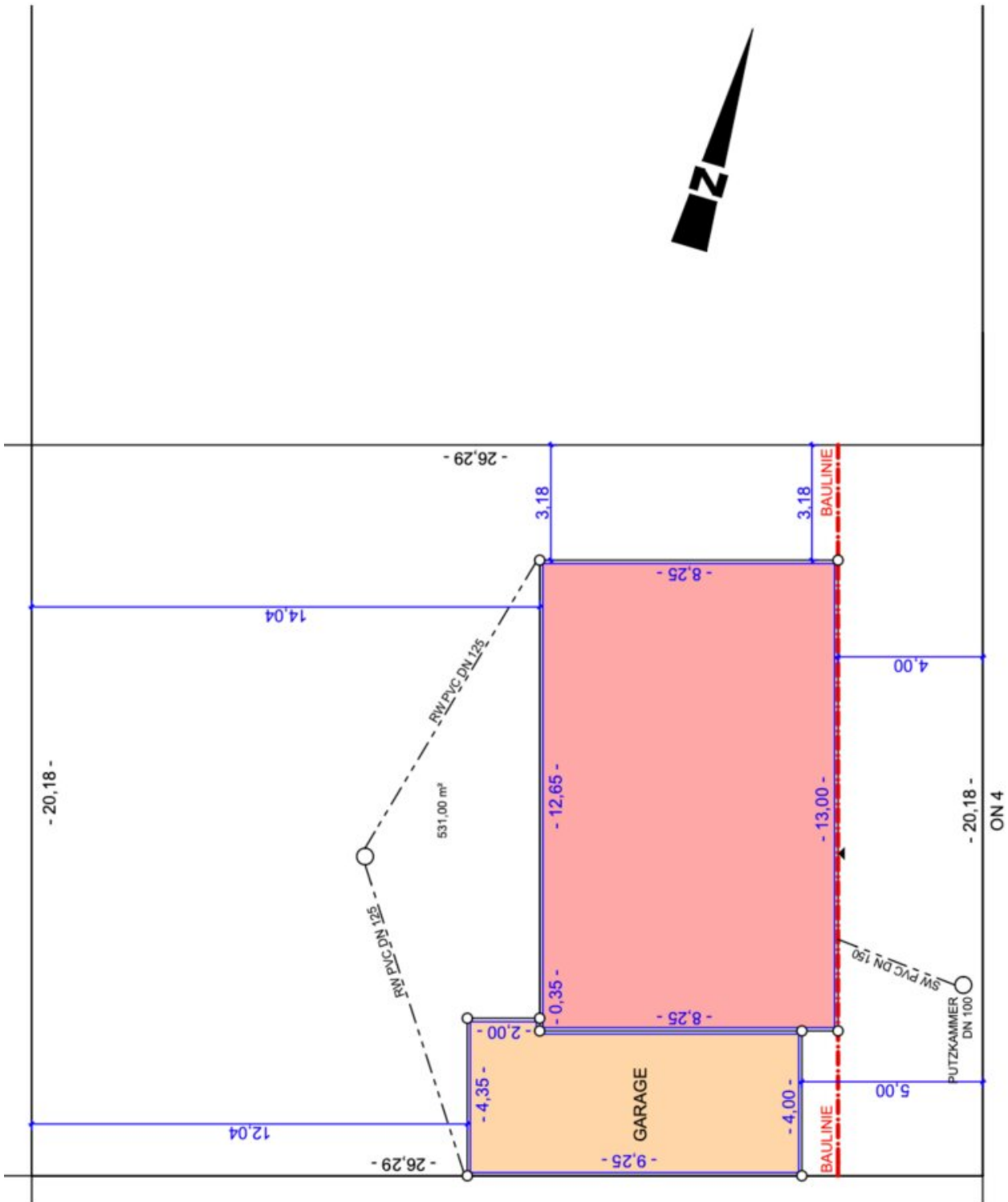


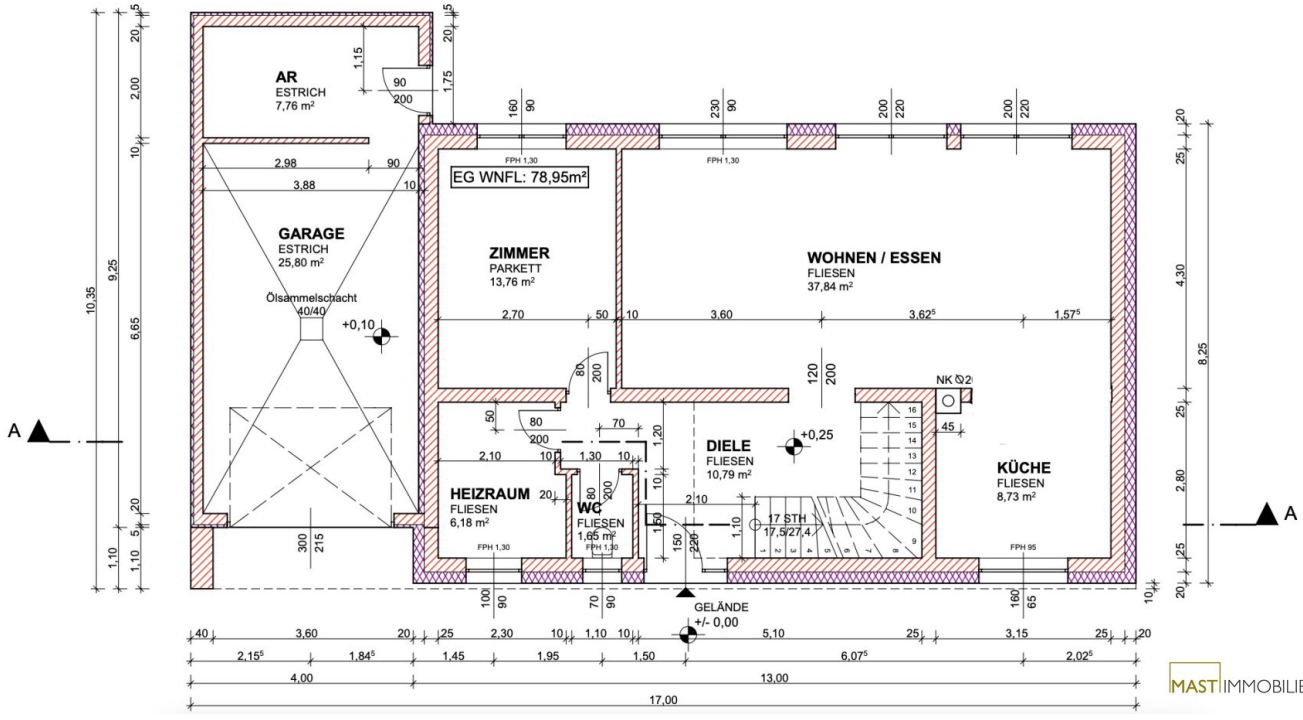
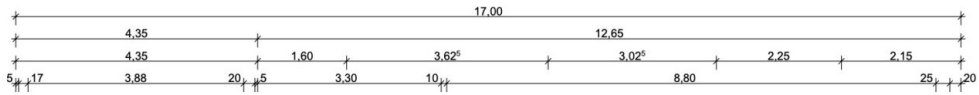


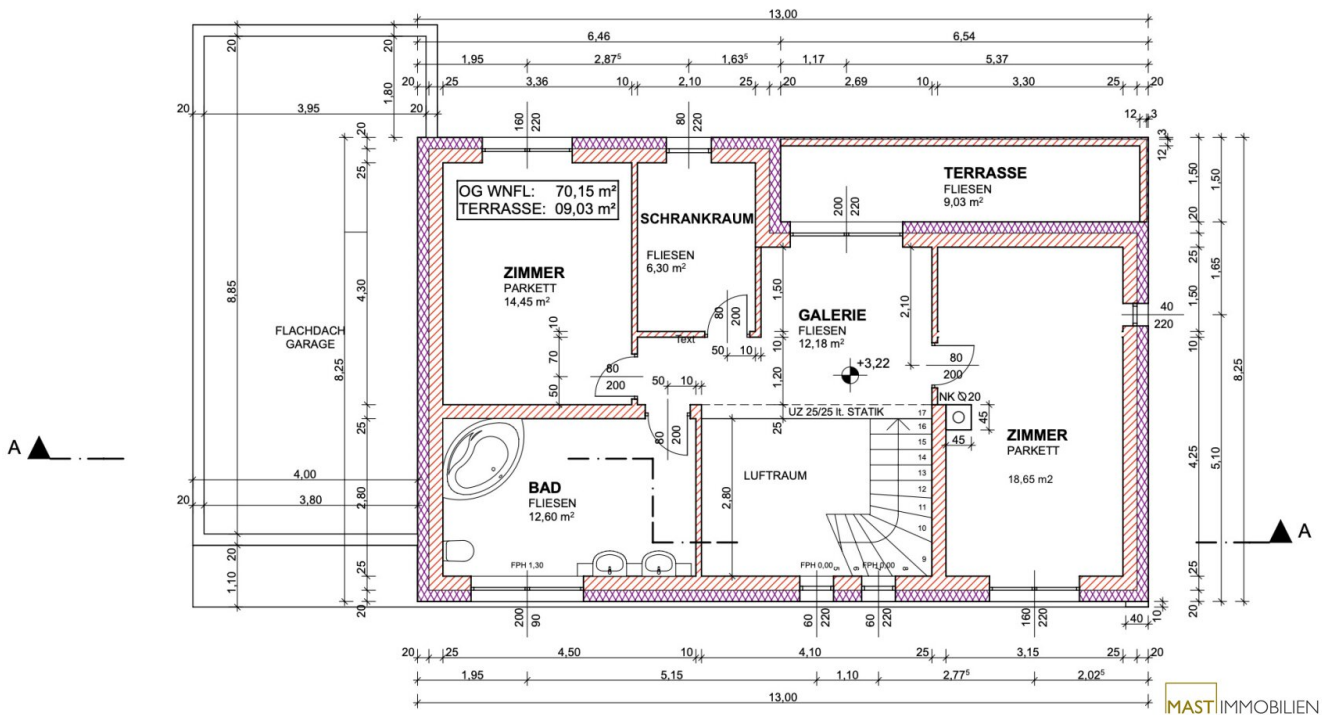












## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein modernes Einfamilienhaus mit exklusiver Ausstattung in absoluter Bestlage in Strasshof an der Nordbahn nur wenige Kilometer von Wien entfernt.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von (EG+OG) von rd. 149 m<sup>2</sup>.

Zusätzliche rd. 34 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet weiters die Garage und der an die Garage angrenzende Abstellraum mit Zugang auf die Terrasse.

Der süd/westseitige Garten mit riesiger, elektrischer Markise mit seitlichen Beschattungsmöglichkeiten und hochwertigem Whirlpool mit Überdachung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Besonderes Highlight des Hauses ist die breite Hebeschiebetür zur Terrasse, welche den Wohnbereich mit dem Außenbereich verbinden lässt. Eine weitere Besonderheit ist die offene Galerie über dem Eingangsbereich.

Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der Ausstattung des Einfamilienhauses wider:

- Ziegelmassivbauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung der Firma JOSKO
- teils elektrisch bedienbare Raffstoren/Außenrollläden
- integrierte Insektenschutzgitter

- Luftwärmepumpe von Vaillant
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Brunnen für Gartenbewässerung
- hochwertiger Whirlpool inkl. Überdachung
- Alarmanlage

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

**EG:**

- einladender Eingangsbereich mit Galerie
- Technikraum
- Gäste-WC
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Küche

**OG:**

- Galerie



- 2 großzügige Schlafzimmer
- Schrankraum
- Badezimmer

Die Möglichkeit der Schaffung eines dritten Schlafzimmers ist bei Verzicht auf den Schrankraum möglich!

### **Möblierung:**

Die Küche sowie die Badzimmermöblierung sind im Kaufpreis inkludiert.

### **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.

Innerhalb von Strasshof genießt dieses Haus eine besonders beliebte Lage.

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

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Der Bahnhof Strasshof ist in nur wenigen Minuten erreichbar 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.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap