

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause



**Objektnummer: 960/69334**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,96 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,64 €
<b>USt.:</b>	16,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**



Mitglied des  
immobilienring.at



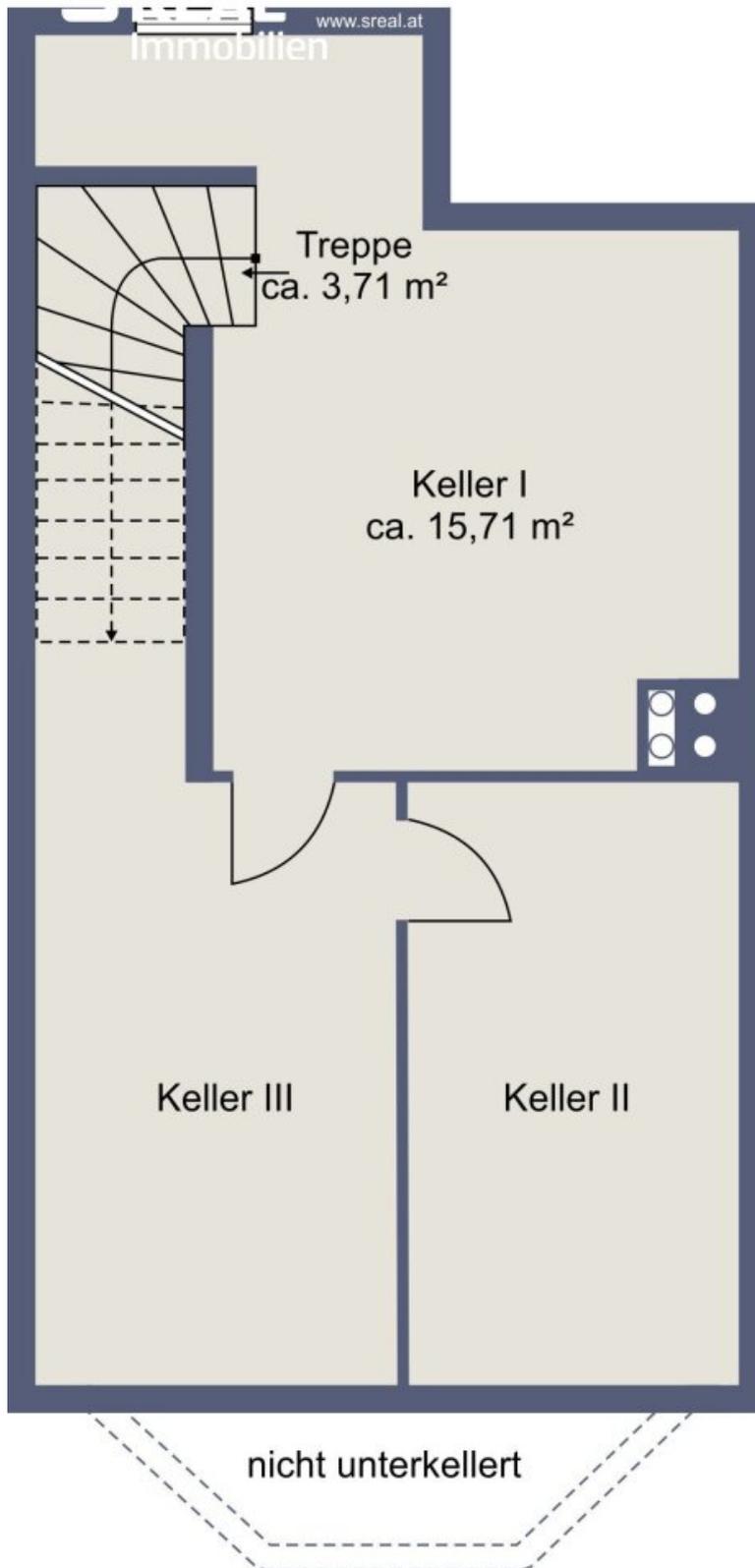




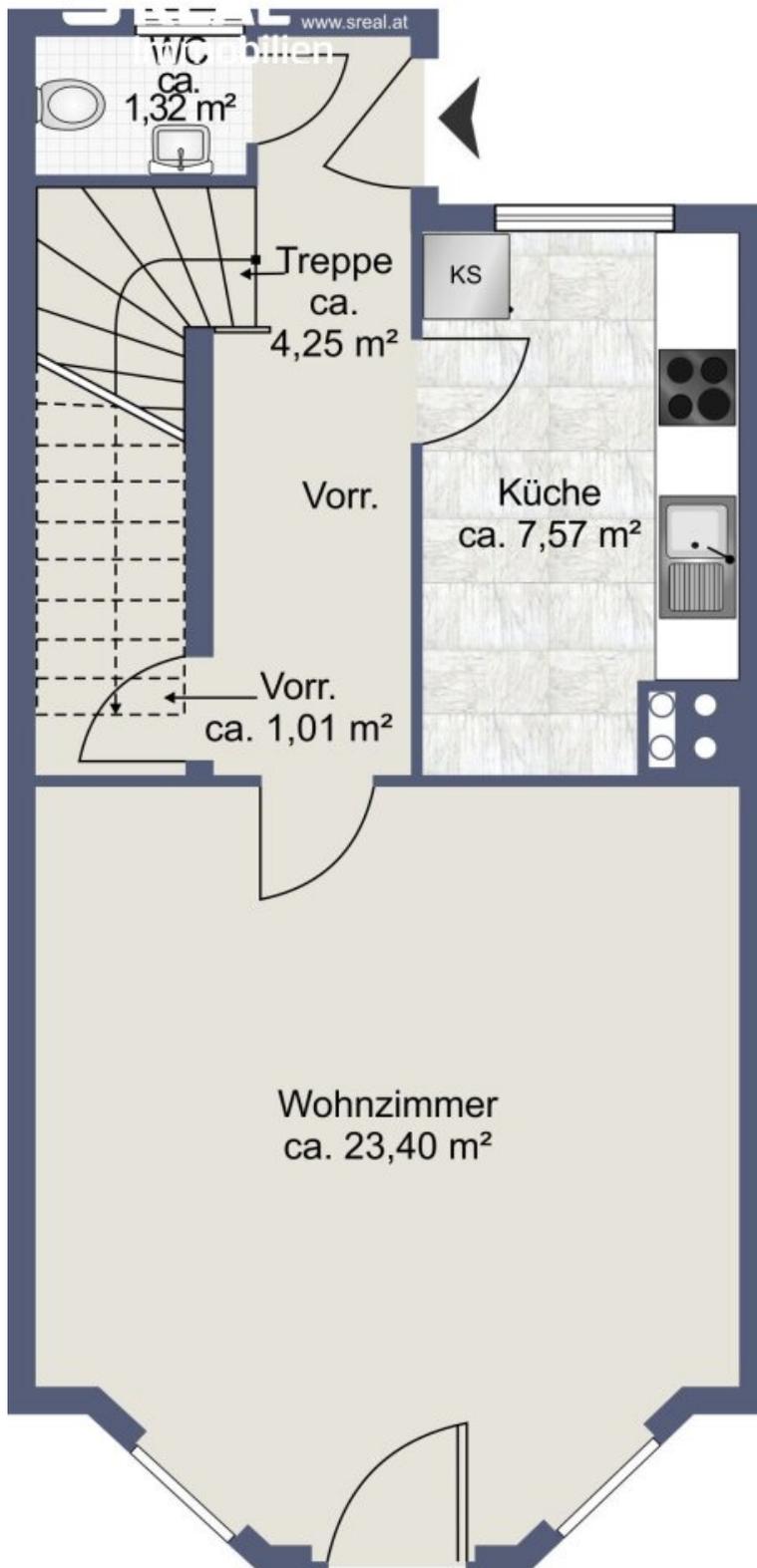




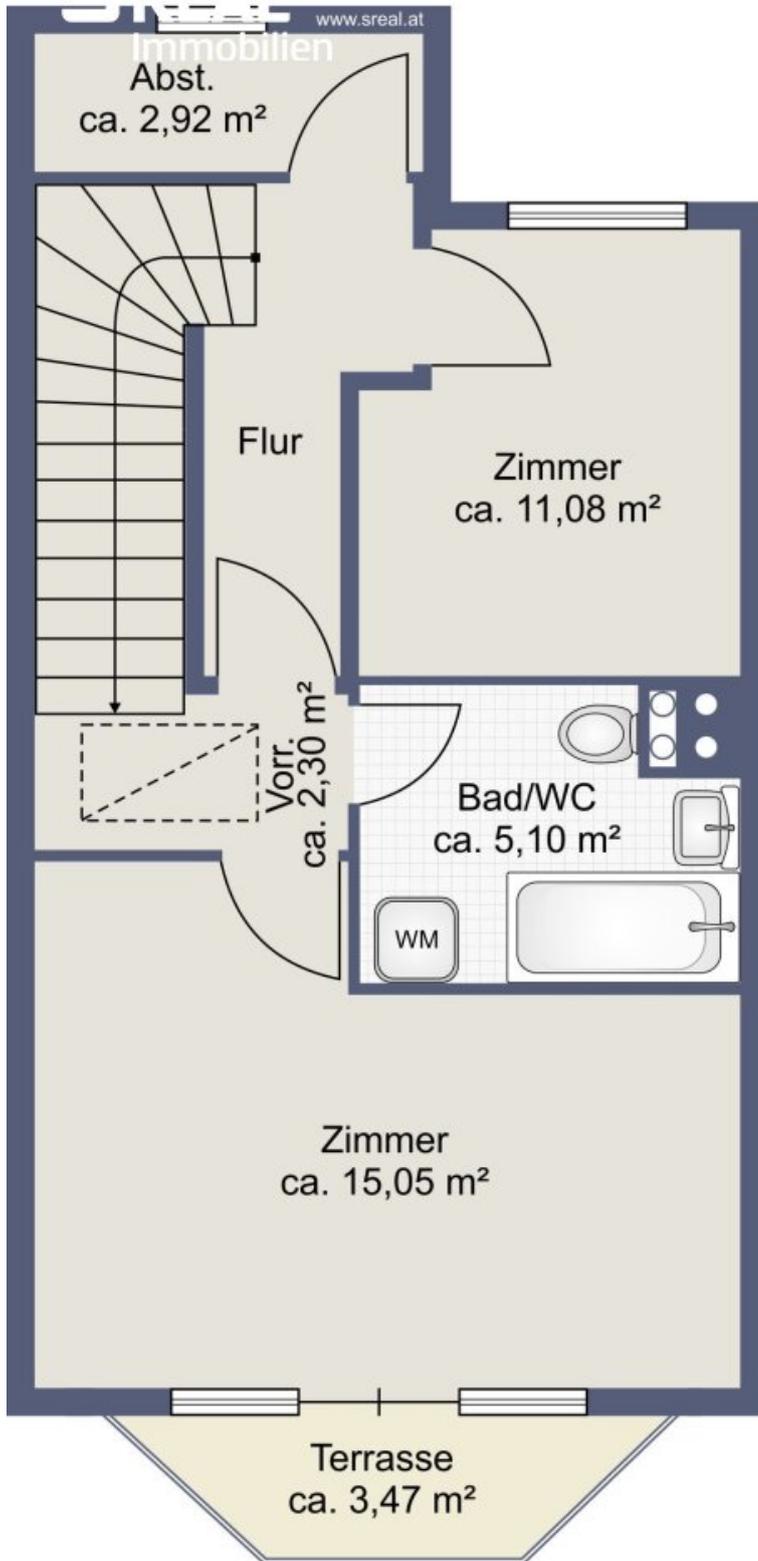




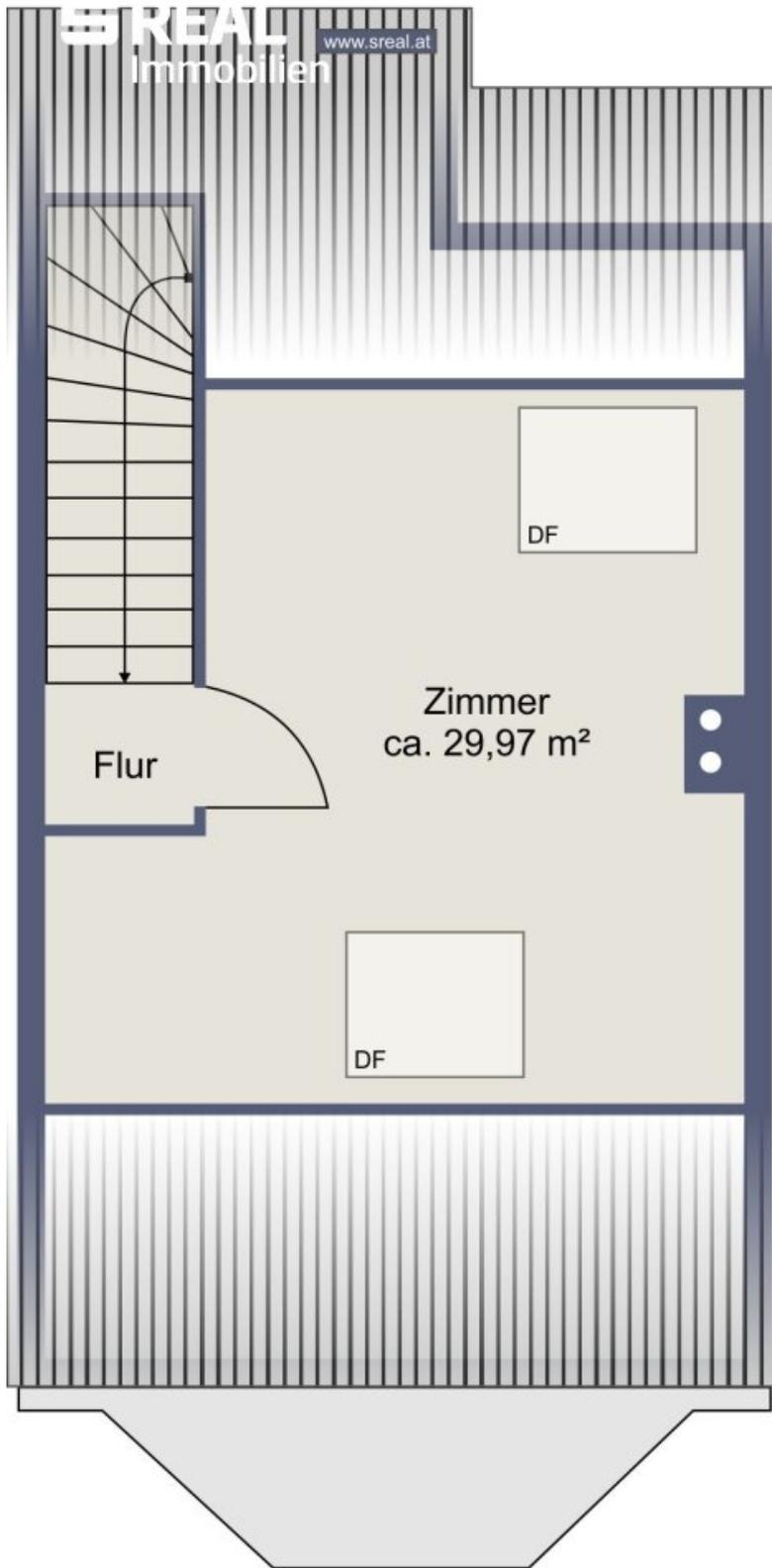
Skizze Kellergeschoss



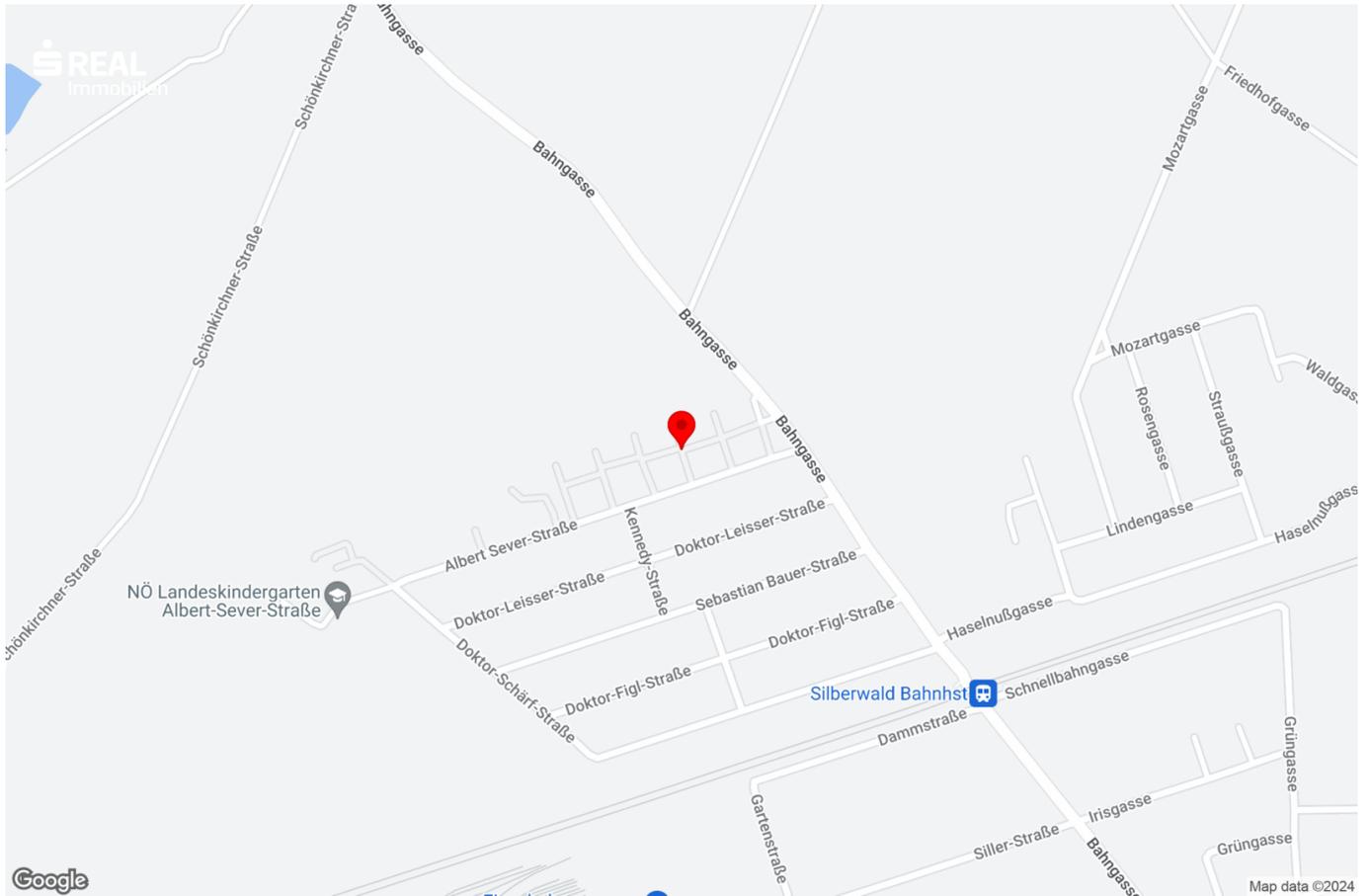
Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenhaus mit einer Nutzfläche von **ca. 117 m<sup>2</sup>** bietet Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zum Wohlfühlen. Die vier gut geschnittenen Zimmer schaffen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. In einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage gelegen, vereint diese Immobilie **Komfort, Funktionalität und Lebensqualität**.

### Raumaufteilung Erdgeschoss:

- großzügiger Eingangsbereich
- Leiner-Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte und großem Fenster
- geräumiges Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster

### Raumaufteilung Obergeschoss:

- zentraler Flur
- Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon mit Blick in den Garten
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- ein Zimmer, welches sich optimal als Büro oder Kinder-/ Gästezimmer eignet
- praktischer Abstellraum

### Raumaufteilung Dachgeschoss:

- ca. 30 m<sup>2</sup> großes Zimmer inkl. neuer Kunststofffenster und Klimaanlage (Teilung auf 2

Zimmer möglich)

### Raumaufteilung Untergeschoss:

- Partykeller inkl. Bar
- separater Lagerraum/Fitnessraum

Durch die überschaubare Größe des Gartens ist dieser pflegeleicht und ideal für alle, die sich nach einem naturnahen Refugium sehnen, ohne viel Aufwand betreiben zu müssen. Die Süd-West ausgerichtete Terrasse bildet den optimalen Ort für sonnige Nachmittage und laue Sommerabende.

Der Fußboden ist in den Nassbereichen sowie im Flur mit Fliesen und in den weiteren Räumlichkeiten mit Parkett-/Laminat-/Teppich- und Granitboden versehen. Die mehrfachverglasten Holz- und Kunststofffenster sind mit mechanischen **Außenrollläden** ausgestattet.

Beheizt wird mittels **Gaszentralheizung** über eine neuwertige Brennwerttherme (08.2023 installiert). Zusätzlich befindet sich ein Holzofen im Keller. Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss befindet sich ein **Fußbodenheizung**.

Ein zugehöriger **Carport-Stellplatz** sowie eine **Klimaanlage** und eine **Photovoltaik-Anlage** runden dieses Angebot perfekt ab!

### Lage und Infrastruktur:

Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Stadtrand von Wien. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene S-Bahn-Station Silberwald (ca. 500 m entfernt) optimal und ermöglicht unter anderem eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, was das Wohnumfeld besonders familienfreundlich macht. Die umliegende Natur lädt zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3092014?accessKey=6608>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m



Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.