

# ERSTBEZUG - MODERNE, SCHLÜSSELFERTIGE DOPPELHAUSHÄLFTE IN STRASSHOF!!!



Symbolbild

**Objektnummer: 7939/2300160999**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne, schlüsselfertige Doppelhaushälfte in der ruhigen und familienfreundlichen Gemeinde Strasshof an der Nordbahn. Diese Immobilie kombiniert urbanen Komfort mit ländlicher Idylle und bietet ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Singles, die sowohl die Nähe zur Wiener Stadtgrenze als auch die Vorzüge einer naturnahen Umgebung schätzen.

### Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Doppelhaushälfte erstreckt sich auf eine großzügige Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup> und ist perfekt durchdacht, um den Bedürfnissen einer modernen Familie gerecht zu werden. Das Erdgeschoss bietet einen offenen und lichtdurchfluteten Wohnbereich mit einer großzügigen Küche, einem einladenden Essbereich und einem gemütlichen Wohnzimmer. Als Schmankerl dient das Home Office! Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen direkten Zugang zur Terrasse sowie zum eigenen Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer, die großzügig geschnitten sind und ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bieten. Das Badezimmer ist mit modernen Armaturen ausgestattet und bietet eine elegante Badewanne sowie eine separate Dusche. Ein zusätzliches WC + Dusche im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

### Schlüsselfertige Ausstattung:

Die Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig übergeben, was bedeutet, dass Sie sofort einziehen können, ohne weitere Bau- oder Renovierungsarbeiten durchführen zu müssen. Die hochwertige Ausstattung umfasst:

- **Effizienz:** Luftwärmepumpe mit Möglichkeit einer Anbringung von Photovoltaik
- **Fußbodenheizung:** In allen Wohnräumen für ein angenehmes Raumklima
- **Elegante Bodenbeläge:** Parkett in den Wohnbereichen und hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- **Sanitärausstattung:** Markenprodukte in Bad und WC

### Außenbereich:

Zur Doppelhaushälfte gehört ein eigener Gartenbereich, sowie ein Balkon!

### **Infrastruktur:**

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Strasshof an der Nordbahn eine sehr gute Infrastruktur bietet, die sowohl den täglichen Bedarf abdeckt als auch Freizeitmöglichkeiten für verschiedene Interessen bereithält. Besonders die Nähe zu Wien und gleichzeitig die ruhige, naturnahe Lage machen Strasshof zu einem begehrten Wohnort.

### **Fazit:**

Diese schlüsselfertige Doppelhaushälfte in Strasshof ist der ideale Ort für all jene, die modernen Wohnkomfort in einer ruhigen, grünen Umgebung suchen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen. Ein perfektes Zuhause für Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und eine hervorragende Lage legen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung der Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap