

## **Traumhaftes Einfamilienhaus in Strasshof - Erstbezug mit Garten und 2 Stellplätzen Carports**



**Objektnummer: 6556/107**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
10.at • e-mail: erho@

### Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien

T +43 664 188 27 80

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















erho immobilien







## Objektbeschreibung

### **2231 Strasshof - Flugfeldstrasse**

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Strasshof an der Nordbahn, Niederösterreich.

Dieses **wunderschöne Haus** befindet sich in einer ruhigen und freundlichen Nachbarschaft und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und modernes Zuhause.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca. 132m<sup>2</sup>** und insgesamt **5 Zimmern** (4 Schlafzimmer - 1 Wohnzimmer) und **2 Bäder** bietet dieses Haus genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Egal ob Sie eine große Familie haben, viel Platz für Gäste benötigen oder ein Büro einrichten möchten, hier haben Sie genügend Raum für Ihre Ideen.

Das Haus befindet sich in **Erstbezug**, was bedeutet, dass Sie der erste Besitzer sein werden und somit die Möglichkeit haben, alles nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die hochwertigen Materialien und die moderne Ausstattung lassen keine Wünsche offen und bieten Ihnen ein neues Zuhause zum Wohlfühlen.

Ein Highlight dieses Hauses ist der **schöne Garten**, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie sich an sonnigen Tagen zurückziehen, grillen oder einfach nur die Natur genießen. Außerdem verfügt das Haus über **zwei Stellplätze**, so dass Sie immer einen Platz für Ihr Auto haben.

Die **Verkehrsanbindung ist optimal**, denn in unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Somit sind Sie schnell und bequem in der Stadt oder anderen umliegenden Orten. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, da sich **Kindergarten, Schule** und **Supermärkte** in der Nähe befinden. So können Sie den Alltag bequem und stressfrei gestalten.

Ab € 499.000,00 € können Sie dieses wunderschöne Haus erwerben und Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen. Eine Investition, die sich lohnt, denn hier bekommen Sie nicht nur ein Haus, sondern ein neues Lebensgefühl. Genießen Sie die Vorzüge des Landlebens und die Nähe zur Stadt.

Zur Verfügung stehen momentan noch:

1 Einzelhaus - Wohnfläche ca. 129,78 m<sup>2</sup> - Garten ca. 153,74 m<sup>2</sup> - 2 KFZ-Stellplätze (je ca. 15

m<sup>2</sup>) - € 530.000,- Schlüsselfertig (zuzüglich ca. 10% Kaufnebenkosten)

1 Doppelhaushälfte - Wohnfläche ca. 133,22 m<sup>2</sup> - Garten ca. 92,46 m<sup>2</sup> - 2 KFZ-Stellplätze (je ca. 15 m<sup>2</sup>) - € 499.000,- Schlüsselfertig (zuzüglich ca. 10% Kaufnebenkosten)

## **ERDGESCHOSS:**

- Vorzimmer
- 1 Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Wohnküche
- Abstellraum / Technikraum
- WC - Gästetoilette

## **OBERGESCHOSS:**

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC



## **weitere verfügt jedes Haus über:**

- **2 KFZ-Stellplätze (Carport)**
- Luftwärmepumpe für Warmwasser und Heizung
- Fußbodenheizung
- qualitativ hochwertig ausgestattet
- elektrische Rollläden für die Beschattung in den Innenräumen
- Zu jedem Haus gehört ein Balkon, eine Terrasse, ein Eigengarten, sowie ein zugeordnetes Carport für 2 Fahrzeuge

Energieausweis: HWB 45,31kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) - fGEE 0,79 (Klasse A)

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

Profitieren Sie weiter derzeit von der Befreiung der Grundbuchseintragungsgebühr!

Ersparen Sie sich 1,1% Eintragungsgebühr ins Grundbuch und die Eintragungsgebühr für das Pfandrecht.

Lassen Sie sich dazu von uns beraten.

ERHO Immobilien

Anita Hosmann

06641882780

erho@erho.at

www.erho.at

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **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