

Inserat ID: 59057

erstellt am : 02.05.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 599000€

Straße:

2231 Strasshof an der Nordbahn

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 127m<sup>2</sup>

Grundfläche: 368m<sup>2</sup>

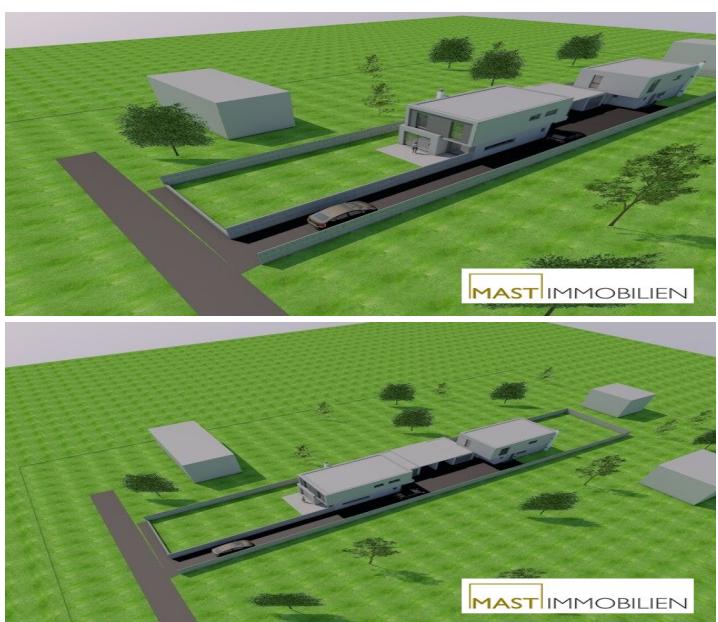
## Kontaktinformationen:

Dolores Markovic

Tel:

dm@mast-immo.at

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



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 ausgestattetem Keller zur Verfügung!

Der Baustart des Hauses ist bereits erfolgt. Die Fertigstellung ist Sommer/Herbst 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 Vorräum 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 Schnellbahlinie 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 &lt;2.000m Apotheke &lt;3.000m Klinik &lt;5.500m Kinder & Schulen  
Kindergarten &lt;500m Schule &lt;1.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;3.000m Sonstige Bank &lt;2.000m Geldautomat &lt;2.000m Post  
&lt;3.000m Polizei &lt;5.000m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;1.000m Angaben  
Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 368m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 127m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,  
hwbwert: 34.8m<sup>2</sup>  
hwbklass: Bm<sup>2</sup>  
fgeewert: 0.54m<sup>2</sup>  
fgeeklass: A++m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 599000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dolores

Nachname: Markovic

E-Mail: dm@mast-immo.at