



Inserat ID: 215490

erstellt am : 11.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 389000€

Straße: Doktor-Bruno-Kreisky-Straße

2231 Strasshof an der Nordbahn

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Stefanie Vidovic

Tel:

office@mast-immo.at

Wohnfläche: 89.23m<sup>2</sup>

## Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit sonnigem Balkon in ruhiger, familienfreundlicher Lage



Zum Verkaufen steht eine moderne und gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Siedlungslage in Strasshof an der Nordbahn, nur etwa 10 Kilometer von Wien entfernt.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Auf rund 89,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein gut geschnittenes Zuhause mit großzügigem Wohnbereich und direktem Zugang zu einem 9,5 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Raumaufteilung

Vorraum ca. 5,12 m<sup>2</sup>  
großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche ca. 35,54 m<sup>2</sup>  
2 Schlafzimmer  
Badezimmer mit Badewanne und Dusche ca. 9,82 m<sup>2</sup>  
separates WC ca. 2,45 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 1,20 m<sup>2</sup>

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon.

Der Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet ideale Voraussetzungen, um die Abendsonne zu genießen.

Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit E-Lade-Möglichkeit sind der Wohnung zugeordnet und bieten zusätzlichen Komfort.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne und hochwertige Ausstattung:

Niedrigenergiehaus

Personenaufzug

Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox Anschluss für E-Mobilität

außergewöhnliche Fliesen

offene, moderne Wohnküche

großzügiges Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche

separates WC

Balkon mit Fernblick

Zentralheizung

Klimaanlage für angenehmes Raumklima auch an heißen Sommertagen

elektrische Rolläden

Insektenschutzgitter (ausgenommen Dachflächenfenster)

Fahrradraum

gesonderte Haltung für für E-Bike

3-fach verglaste Isolierfenster

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohngegend in Strasshof an der Nordbahn.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Post, Bäcker, Schulen und weitere Nahversorger sind in kurzer Zeit erreichbar.

Nur wenige Schritte von der Wohnhausanlage entfernt befindet sich zudem ein neu errichteter, moderner Generationenspielplatz, der besonders für Familien attraktiv ist.

Die Nähe zu Wien sowie die hohe Lebensqualität machen diesen Standort besonders attraktiv.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Der Bahnhof Strasshof ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar.

Mit der Schnellbahnlinie S1 (Strasshof - Deutsch-Wagram - Leopold U1 - Floridsdorf U6 - Praterstern U2 - Landstraße U3) erreichen Sie mehrere Wiener U-Bahn-Knotenpunkte in kurzer Zeit und sind somit optimal an das Wiener Stadtzentrum angebunden.

Auch die Schulen innerhalb von Strasshof (Volksschule, Mittelschule) sowie Schulen in den umliegenden Gemeinden (Gymnasium, BHAK/BHAS, Polytechnische Lehranstalt etc.) sind bequem mit Schulbussen, teilweise sogar fußläufig oder mit der Bahn, erreichbar. Infrastruktur /

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 89.23m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 24m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.72m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 389000€

Nebenkosten: 148.62€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Vidovic

E-Mail: [office@mast-immo.at](mailto:office@mast-immo.at)