

**absolute Rarität! Doppelhaushälfte mit sonniger Terrasse
und Garten in beliebter Siedlungslage**



Objektnummer: 5387/3297

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,25 m²
Nutzfläche:	186,64 m²
Gesamtfläche:	186,64 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	59,39 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	589.000,00 €
Provisionsangabe:	

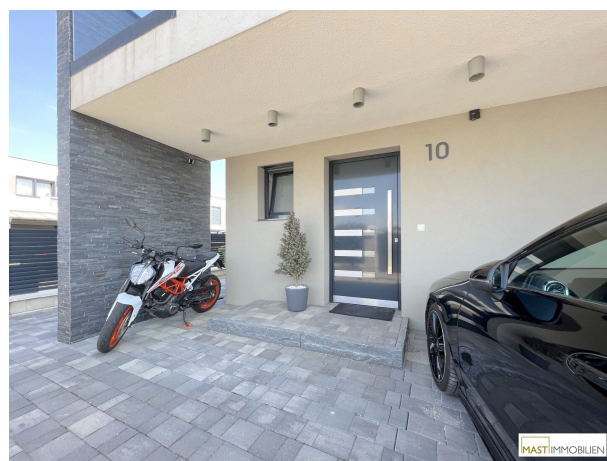
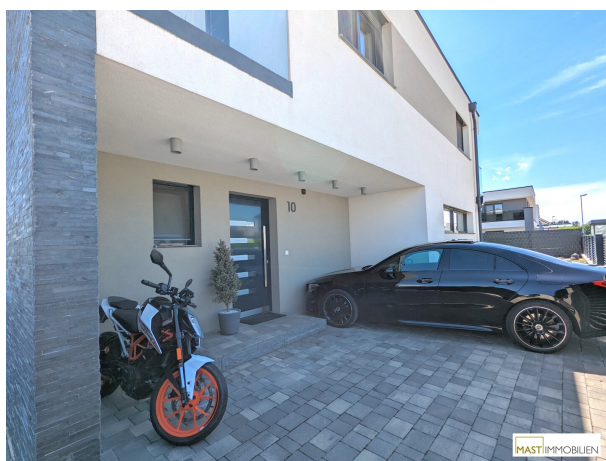
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

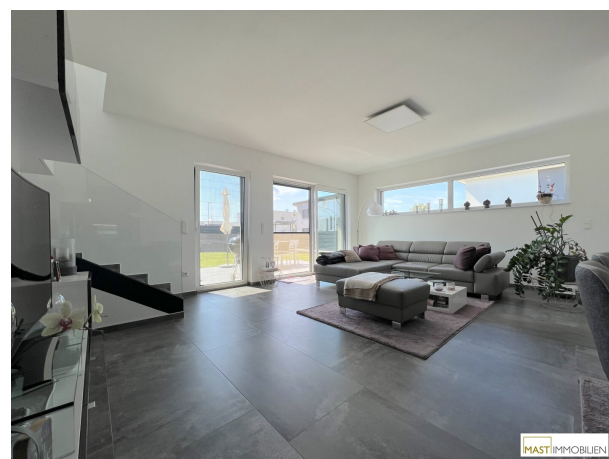
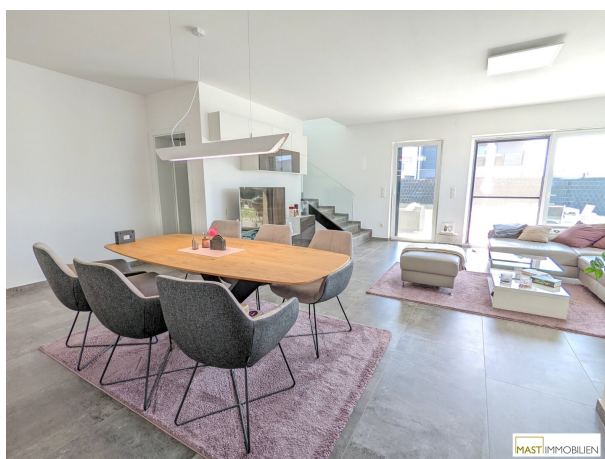
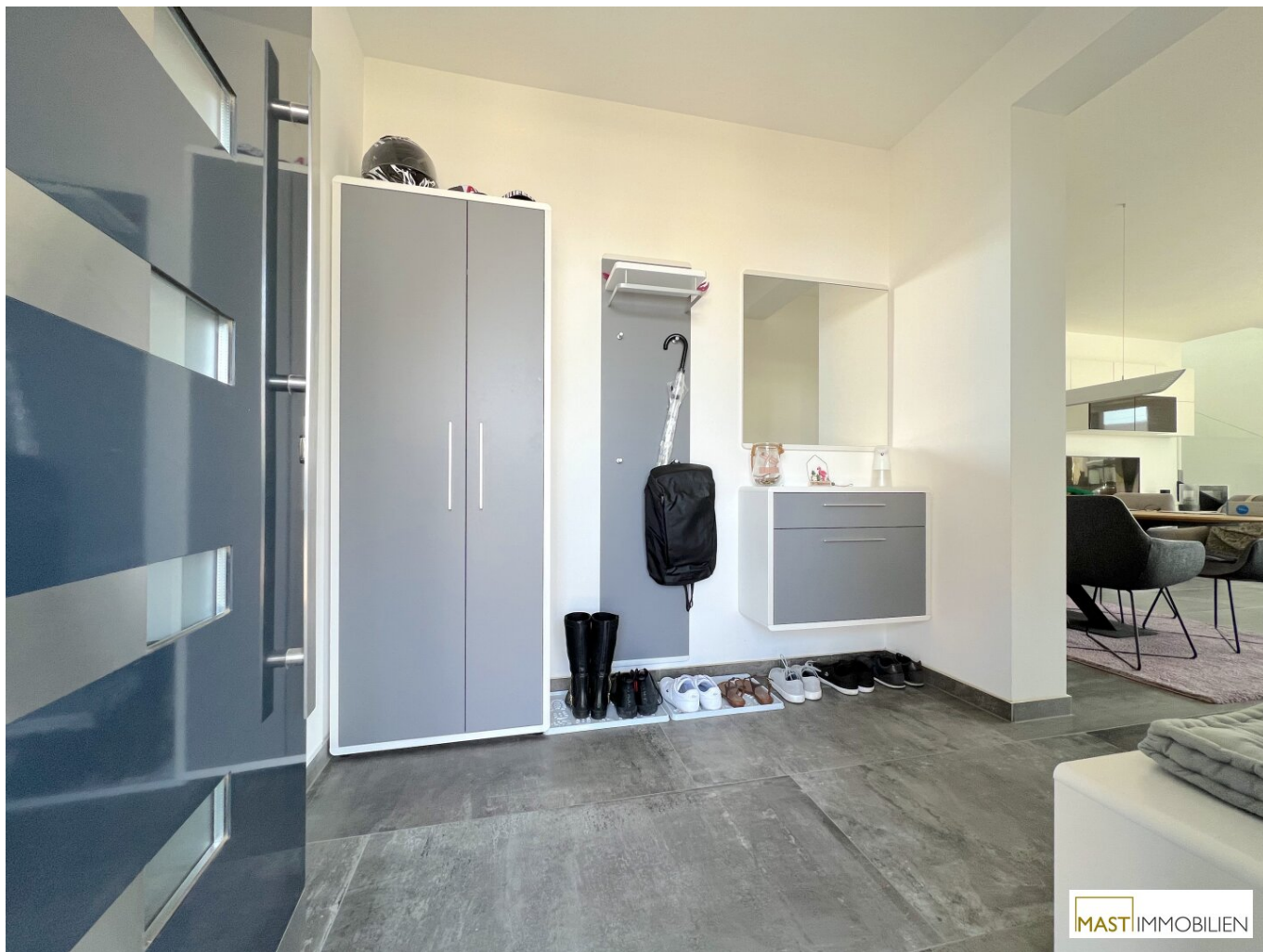
Ihr Ansprechpartner

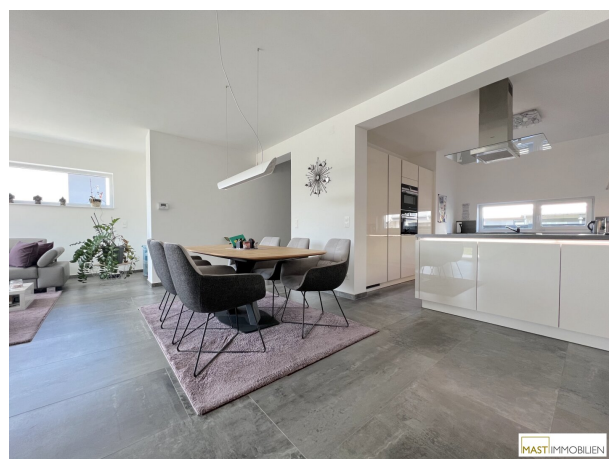
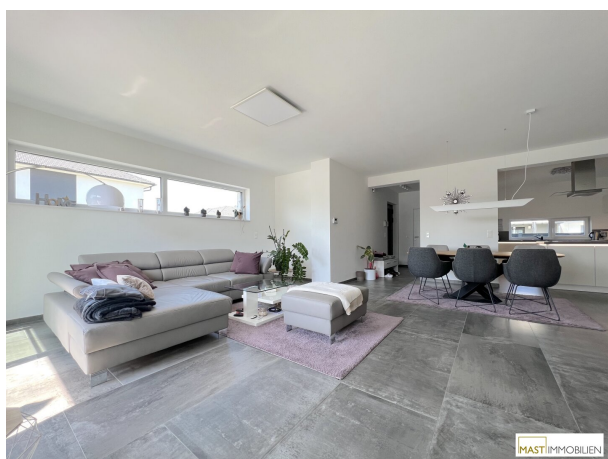


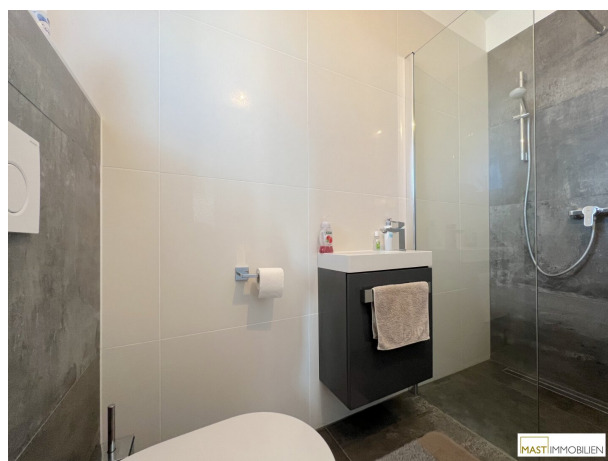
Stefanie Markovic

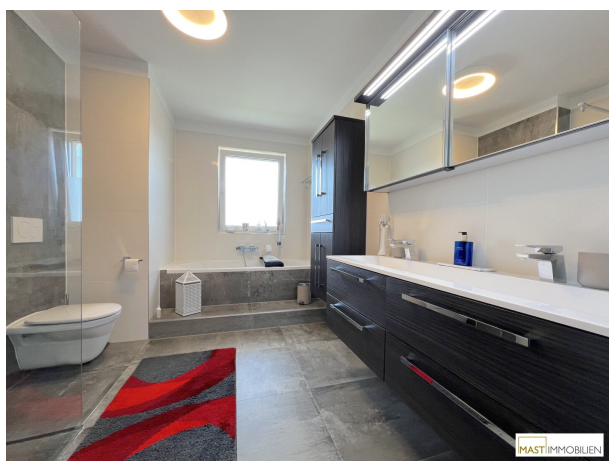
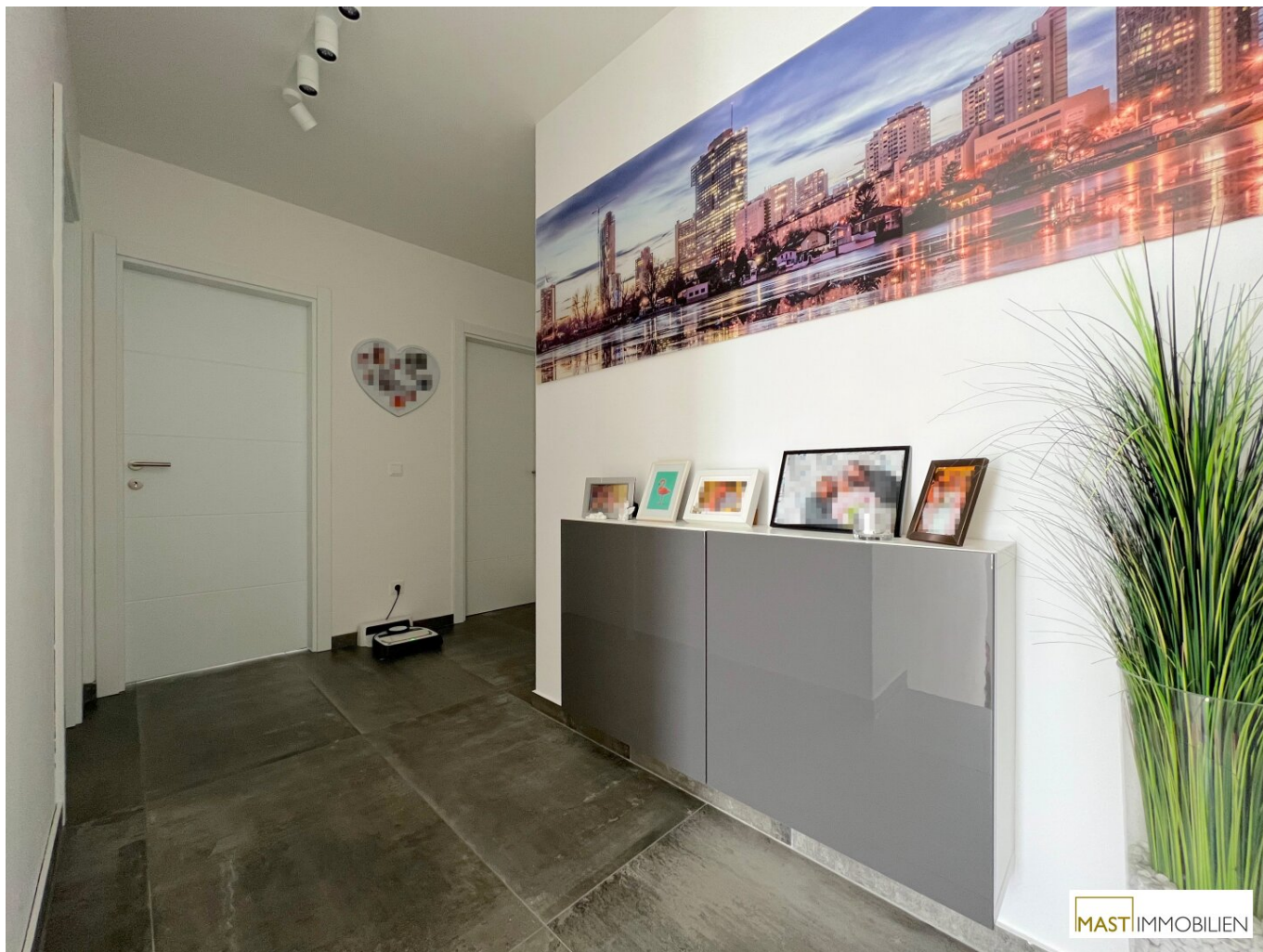


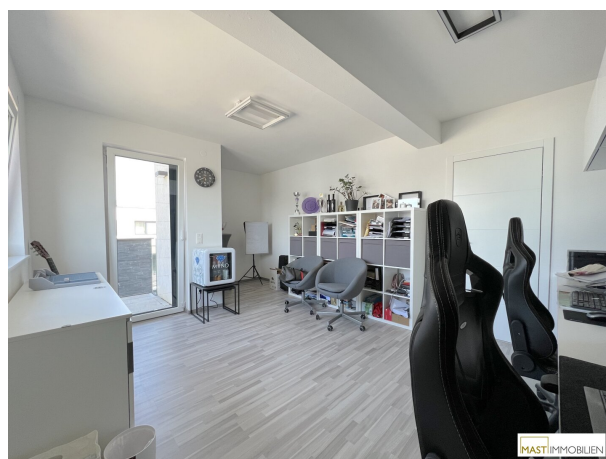
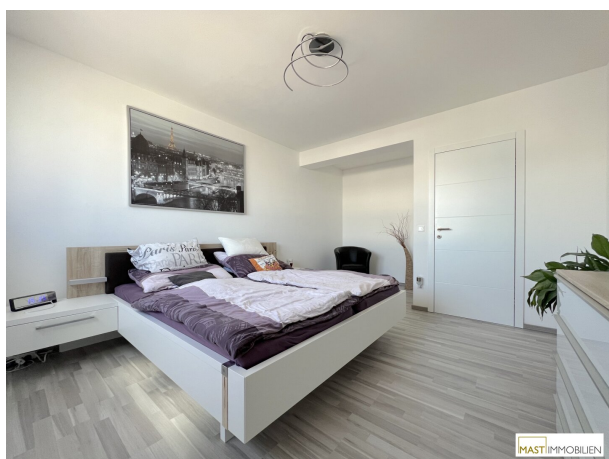


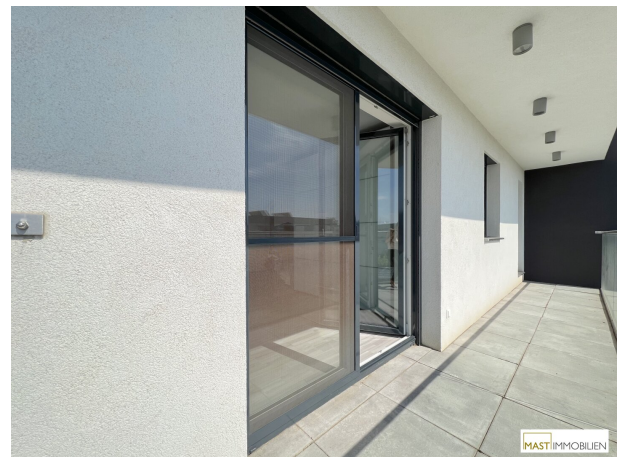


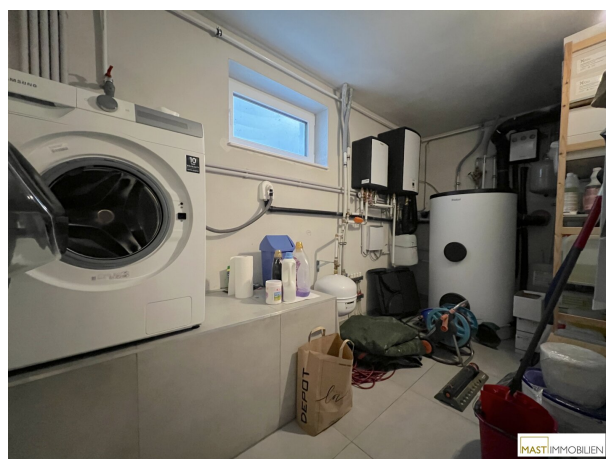


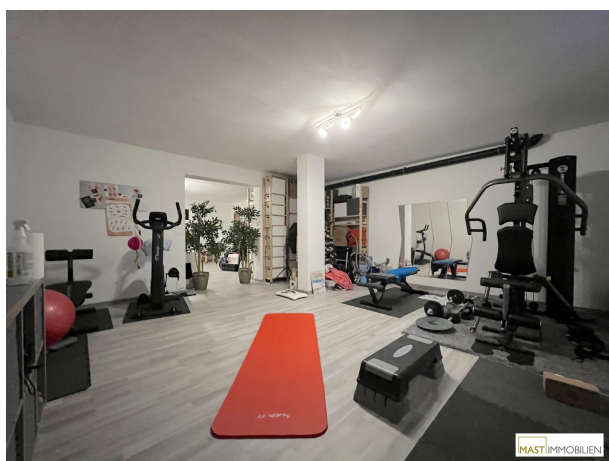
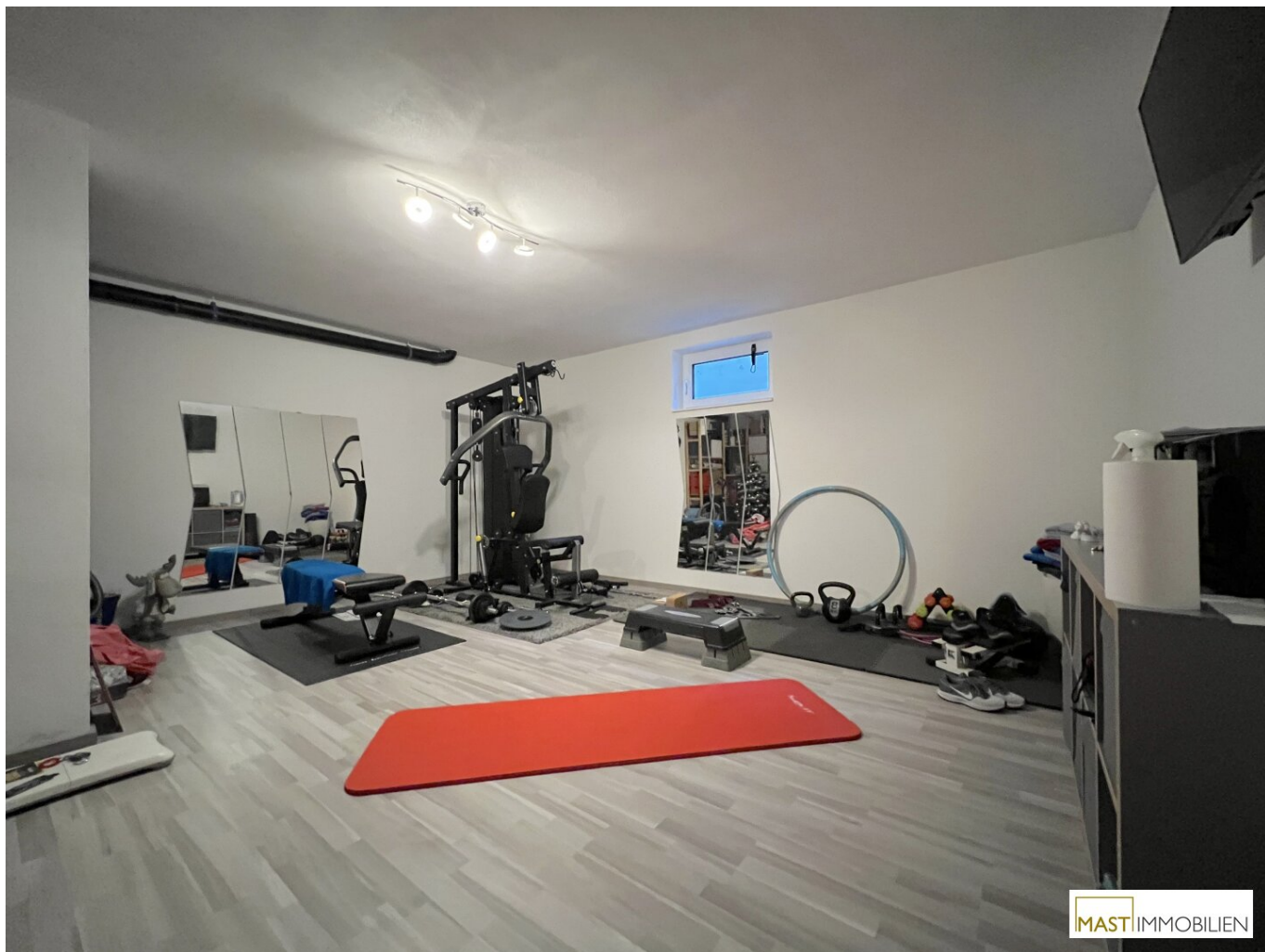












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine exklusive, sehr gut ausgestattete Doppelhaushälfte mit einer **Gesamtnutzfläche von ca. 186 m²** in absoluter Bestlage in Strasshof.

Das Haus wurde 2016 errichtet und gliedert sich im Erdgeschoß auf rund 60 m² in einen Vorraum, ein separates WC mit Dusche sowie eine Wohnküche mit Zugang in den **westseitig ausgerichteten Garten**.

Das Obergeschoß mit rund 67 m² verfügt über ein **großzügiges Bad** mit Dusche und Badewanne sowie ein zweites WC. Weiteres befinden sich hier **3 weitere Schlafzimmer** wovon eines aktuell als Büro genutzt wird.

Der ca. 60 m² große **Keller ist voll ausgebaut** und wird derzeit als Fitnessraum und Abstellraum genutzt.

Das Doppelhaus besticht durch seine **besondere Architektur** und durch seine **offene, lichtdurchflutete Raumaufteilung**.

Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der **Bauweise und Ausstattung** des Hauses wider:

- **Niedrigenergiebauweise**
- **Ziegelmassivbauweise** - auch Innenwände
- **Kunststofffenster mit Alu-Deckschale** und mit 3-fach-Isolierverglasung
- **elektrische Außenrollläden** sowie **integrierte Insektenschutzgitter**
- **Luftwärmepumpe und Solaranlage** vom Hersteller Vaillant
- **Fußbodenheizung** in allen Etagen (auch KG!)
- **Kühlfunktion über Fußboden**

- Klimaanlage mit 2 Split-Klimageräten
- **11 KW Ladesäule für E-Auto**
- Kaminanschluss
- Alarmanlage
- Rasenroboter
- Automatische Gartenbewässerung
- **TV-Anschluss und Internetanschluss** in jedem Zimmer, auch im Keller
- **Einbauküche** der **Marke Nolte** mit **Siemens Geräten** inkludiert
- **Badezimmermöbel** inkludiert
- und Vieles mehr ...

Das Haus ist komplett unterkellert (**Dichtbetonkeller**). Dieser verfügt über einen Vorraum, einen Technikraum inkl. Waschküche sowie einen **Fitnessraum**.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Lage

Die Stadtgemeinde 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 erreichbar.

Innerhalb von Strasshof genießt dieses Haus eine **besonders gute Lage**. Die Umgebung ist sehr familienfreundlich und grün. Ein großer neu errichteter und moderner Generationenspielplatz befindet sich nur wenige Schritte vom Haus entfernt.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist die Stadtgrenze von Wien mit dem Auto in nur 15 Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Strasshof und der Bahnhof Helmahof sind in nur wenigen Minuten erreichbar und daher für Pendler bestens geeignet. Mit der **Schnellbahnlinie S1 (Strasshof - ... - Helmahof - ... - 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap