

Leistbar, sparsam, ruhig, grün - Familientraum vor Toren Wiens



Wohnzimmer

Objektnummer: 5804

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	55,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Norbert Brigelhuber

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

















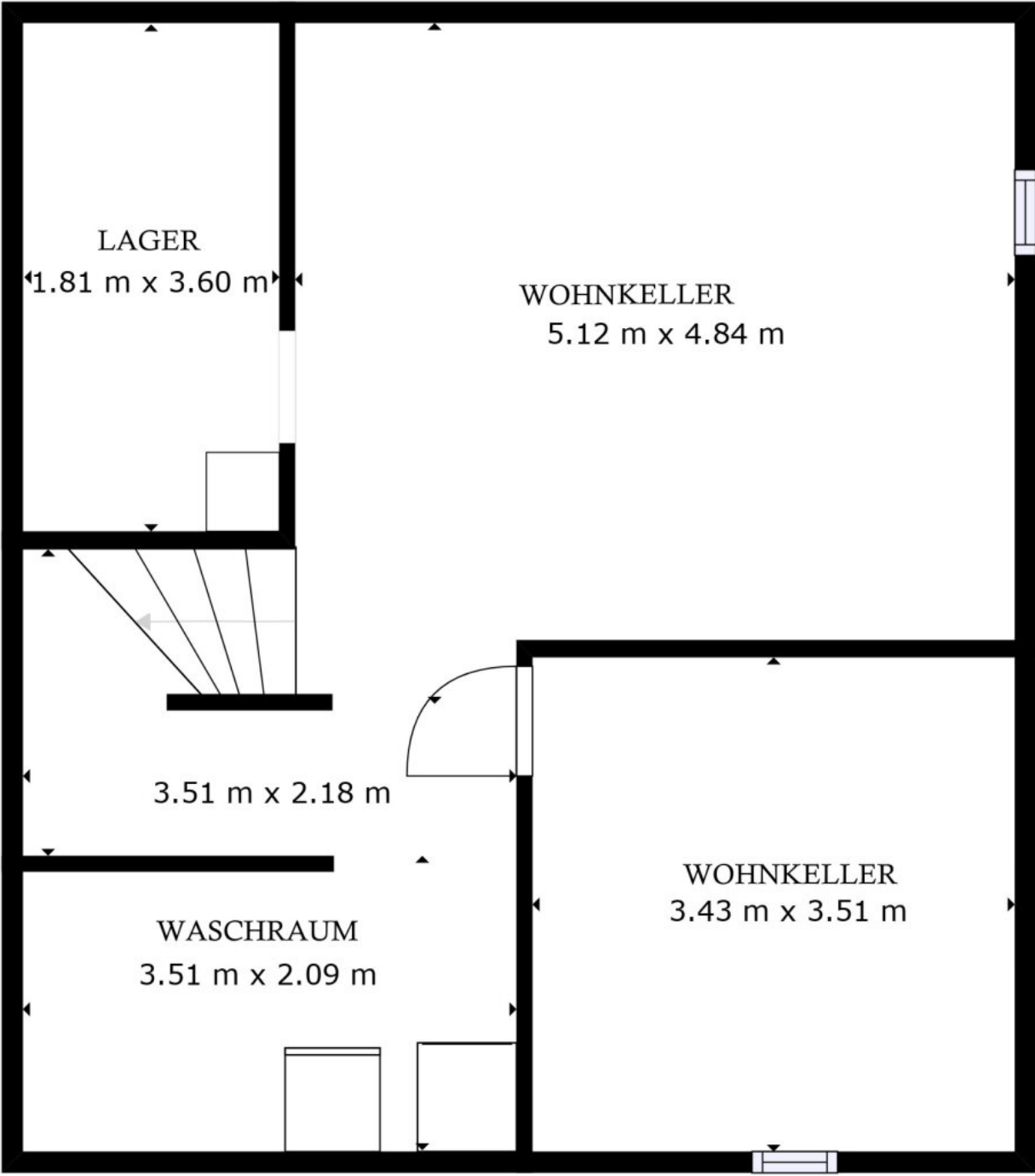










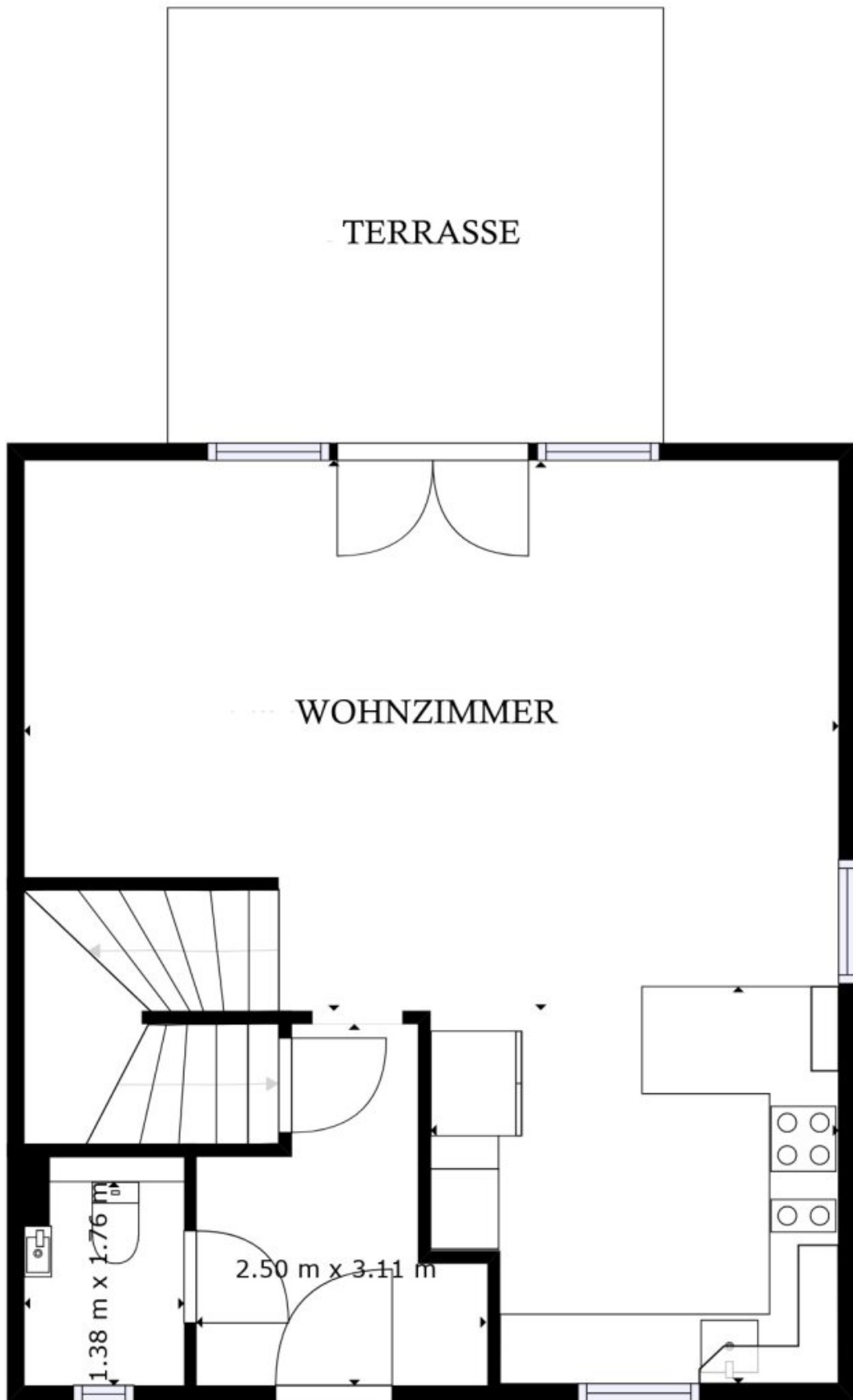


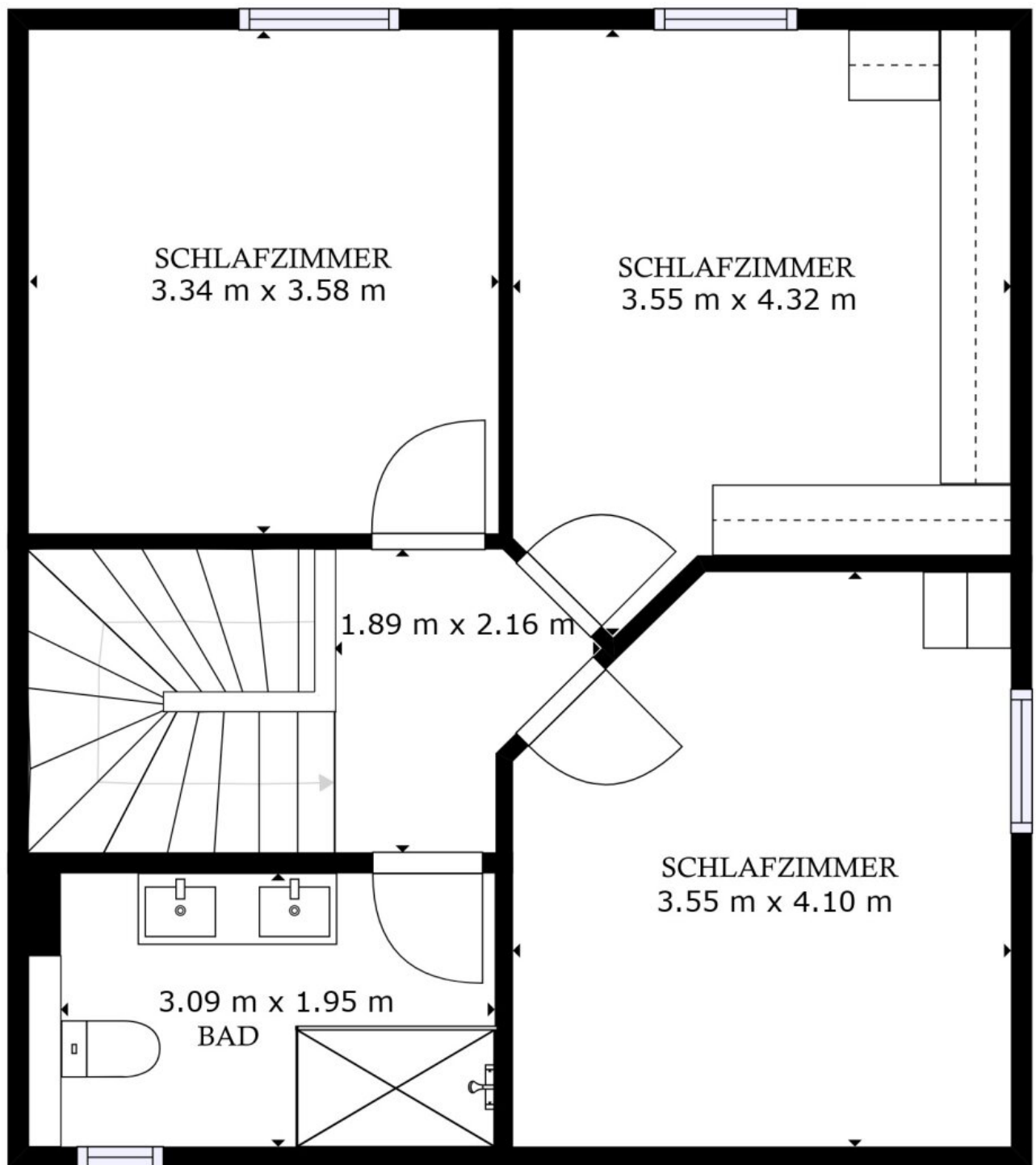
TERRASSE

WOHNZIMMER

1.38 m x 1.76 m

2.50 m x 3.11 m





Objektbeschreibung

Alleinstehendes, 2018 in Ziegelmassivbauweise errichtetes Einfamilienhaus inmitten einer familiären Wohnhausanlage, in sonniger Südost-Ausrichtung. Das Haus präsentiert sich in Bestzustand, bezugsfertig für eine Familie, die sowohl ruhiges Leben im Grünen als auch Stadtnähe sucht.

Das Gebäude ist auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ausgelegt und wird mittels Luft-Wärmepumpe über die Fußbodenheizung beheizt, weiters sorgen Solar-Kollektoren für Warmwasseraufbereitung durch Sonneneinstrahlung. Dies führt zu vergleichsweise günstigen Energiekosten.

Lage

Strasshof an der Nordbahn liegt nordöstlich von Wien und ist von Feldern, Wiesen- und Waldflächen umgeben. Über die B 8 ist die Stadtgrenze von Wien in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentlich erreichen Sie Wien - Floridsdorf (U6-Anschluss) mit der Schnellbahn S1 ab Station Strasshof/Silberwald in 24 Minuten, in Leopoldau (U1) sind Sie in 17 Minuten. Die Schnellbahnstation Silberwald ist zu Fuß in ca. 15 Minuten erreichbar.

Objektbeschreibung

4 Zimmer befinden sich auf optimal aufgeteilten 98m² Wohnfläche.

Sie betreten das Haus durch einen Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe bzw. Kasten bietet. Im Eingangsbereich befindet sich auch ein Gäste-WC mit Handwaschbecken. Über den Vorraum gelangen Sie in den großzügigen Wohnraum mit offener Küche. Die Terrasse zum Garten ist Süd-Ostseitig ausgerichtet.

Im Obergeschoß befindet sich ein großes top ausgestattetes Badezimmer mit Fenster, Walk-In Dusche und WC, ein Kinderzimmer, ein begehbare Schrankraum oder Arbeitszimmer sowie das Schlafzimmer.

Über die Stiegen aus dem Wohnzimmer gelangen Sie in den 55m² großen Stahlbeton-Vollkeller. Dieser wurde bereits in Heizraum, Waschküche und 2 weitere Räume unterteilt.

Ausstattung

Die Böden in allen Wohnbereichen und den Treppen zum Obergeschoß sind mit praktischen, strapazierfähigen Laminaten ausgestattet. Die Sanitärräume sind mit Feinsteinzeug Fliesen ausgestattet.

Die moderne Küche verfügt unter anderem über Geschirrspüler, Mikrowelle mit Backrohr kombiniert, Backrohr Smarthome-fähig und Teppanyakigrill.

Wohnzimmer, Schrankraum und Kinderzimmer verfügen über Netzwerk- und SAT-Anschluss, das Schlafzimmer über SAT-Anschluss.

Die Sanitärräume wurden mit Feinsteinzeug Fliesen, die Küche mit Vinylboden ausgestattet.

Sonstiges

2 Parkplätze beim Haus sind dem Eigentumsobjekt zugeordnet und im Kaufpreis inkludiert.

Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap