

BEZUGSFERTIG! TOP ausgestattete Doppelhaushälfte!



Objektnummer: 5387/5708

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:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	51,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

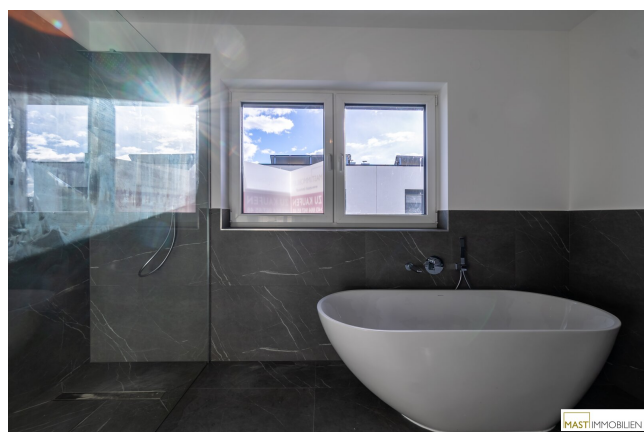
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

MA.ST Immobilien & Design e.U.
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn

















Objektbeschreibung

Weihnachten im neuen Eigenheim!

!Großformatige, moderne Fliesen! Unterputzarmaturen im Bad! Walk-In Dusche! voll ausgebauter Keller!

Verkauft wird eine **moderne, exklusiv ausgestattete Doppelhaushälfte** in freundlicher Umgebung in Strasshof nur wenige Kilometer von Wien.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine **Wohnfläche** (EG+OG) von **108 m²**. Weitere **51 m² Nutzflächen** bietet Ihnen der voll ausgebaut, mit Fußbodenheizung ausgestattete **Keller**.

Die anteilige Grundstücksgröße beträgt rund **303 m²**.

Absolute Besonderheit sind neben der großzügigen Wohnflächen auch die moderne Gestaltung und exklusive Ausstattung des Hauses.

Das Doppelhaus wurde in **Ziegel-Massivbauweise** errichtet.

Auf hohe Qualität wurde dabei besonders viel Wert gelegt. Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der **Bauweise und Ausstattung** der Häuser wider:

- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Innenwände in Ziegelmassivbausweise**

- vollständige Trennung der Doppelhäuser (Doppelwand, Trennung Decken, Flachdach, etc.)
- **Alu-Kunststofffenster** mit 3-fach-Isolierverglasung
- **hochwertige Hebeschiebetüren** im Wohnzimmer und den Schlafzimmern
- **elektrische Außenrollläden** sowie **integrierte Insektenschutzgitter**
- moderne **Glasgeländer** außen
- **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung** in allen Etagen (auch KG!)
- **PKW-Abstellplätze** sowie der Allgemeinbereich **gepflastert!**
- hochwertige **Terrassenplatten**
- **Doppelstabgitterzäune**
- zahlreiche **Leerverrohrungen**
- **TV-Anschluss** in jedem Zimmer, auch im Keller
- und Vieles mehr ...

Das Doppelhaus befindet sich aktuell in Fertigstellung. Zahlreiche Arbeiten sind noch

ausständig.

Der Kaufpreis bezieht sich auf eine schlüsselfertige Ausführung.

Lage:

Innerhalb von Strasshof genießt dieses Haus eine besonders angenehme, ruhige Lage. Die Umgebung ist sehr familienfreundlich und grün.

Nahversorger:

Die optimale Lage macht es möglich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Gebrauch binnen weniger Minuten zu erreichen, sei es ein Supermarkt, Apotheke, Arzt, Schulen, die Post, der Bäcker, etc.

Die Gemeinde selbst ist nur ca. 10 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Silberwald ist nur 400 Meter entfernt. Mit der Schnellbahnlinie S1 (Strasshof – Deutsch- Wagram – Leopoldau U1 – Floridsdorf U6 – Praterstern U1/U2 - Landstraße U3/U4) erreichen Sie bequem jede U-Bahn in wenigen Minuten.

Schulbildung:

- sieben Kindergärten
- Schulcampus Strasshof mit einer Volksschule, Regionalmusikschule, Nachmittagsbetreuung, etc. (Schönkirchner Straße 12 - <https://www.vsstrasshof.com>)
- Europäische Mittelschule Strasshof (Schönkirchner Straße 5 - <https://www.emsstrasshof.at>)
- Konrad Lorenz Gymnasium Gänserndorf (Gärtnergasse 5-7 - <https://www.klg.or.at>)
- Bundeshandelsschule- und Akademie (Hans-Kudlich-Gasse 30 - <https://www.hakgaenserndorf.ac.at>)
- Polytechnische Lehranstalt (Kirchplatz 9 - <https://www.ptsgaenserndorf.ac.at>)

Alle Schulen sind bequem mit Schulbussen oder mit der Bahn erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap