

NAHEZU ERSTBEZUG - Traumhaftes Reihenhaus mit Eigengarten!



Objektnummer: 5387/5770

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

Zahlen, Daten, Fakten

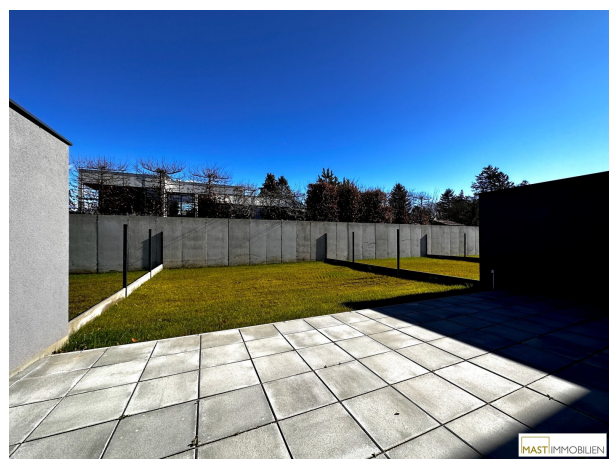
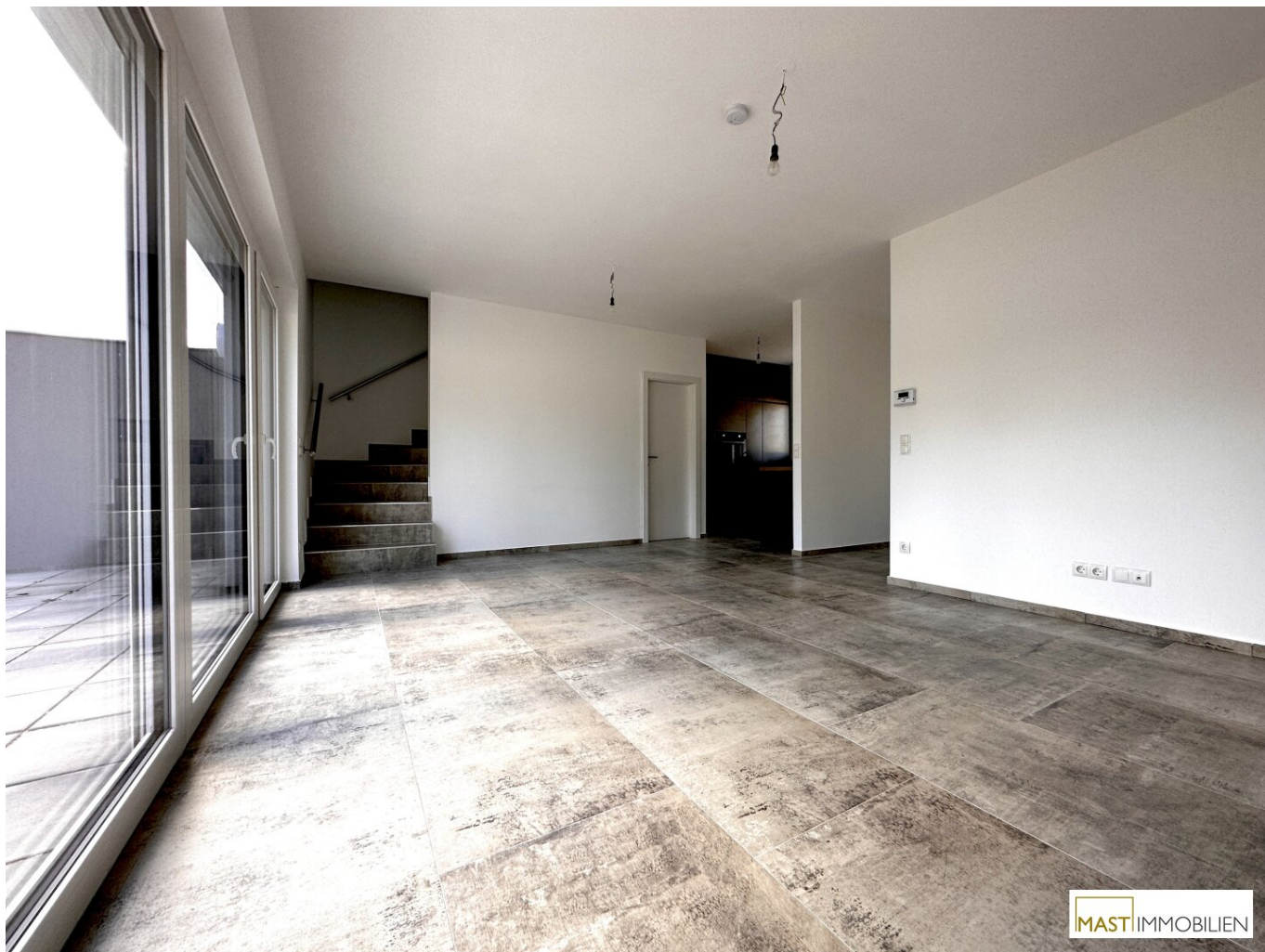
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,48 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	61,78 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,42
Gesamtmiete	1.650,00 €
Kaltmiete (netto)	1.311,49 €
Kaltmiete	1.494,63 €
Betriebskosten:	124,04 €
USt.:	155,37 €
Provisionsangabe:	

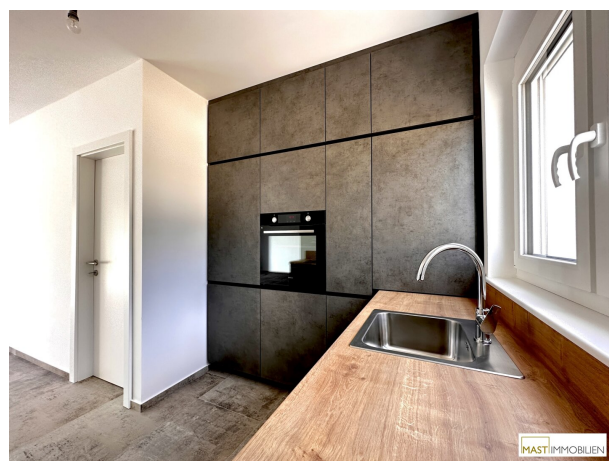
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

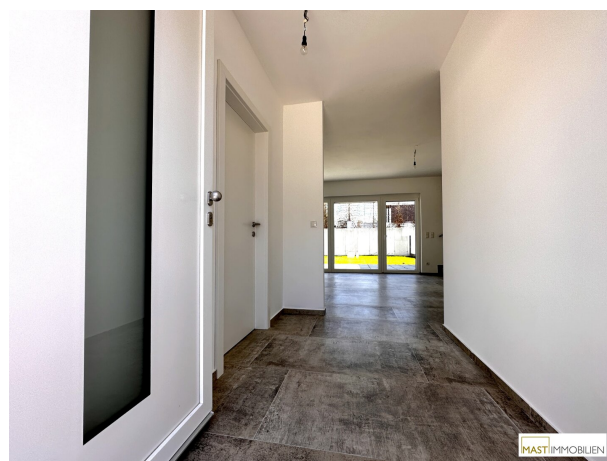
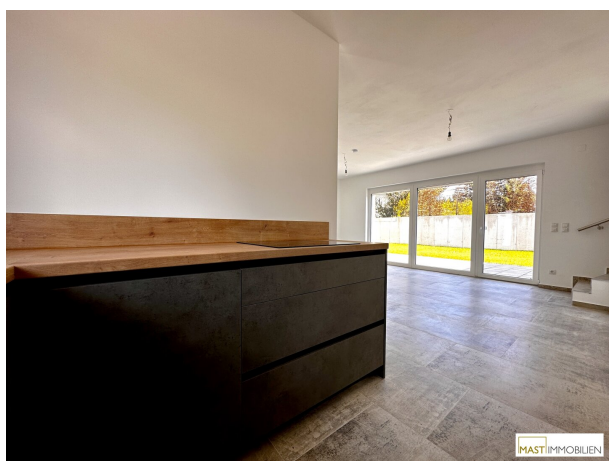
Ihr Ansprechpartner

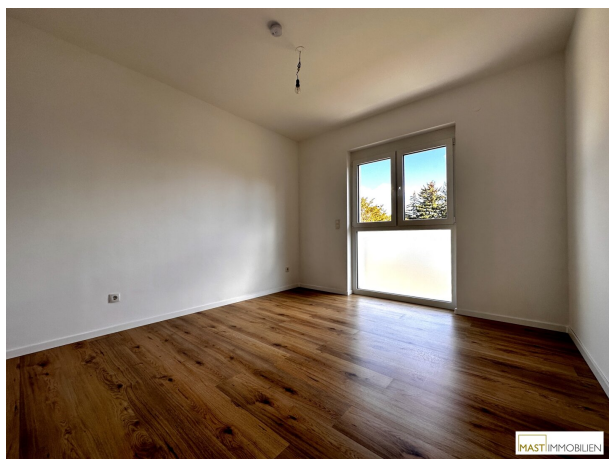
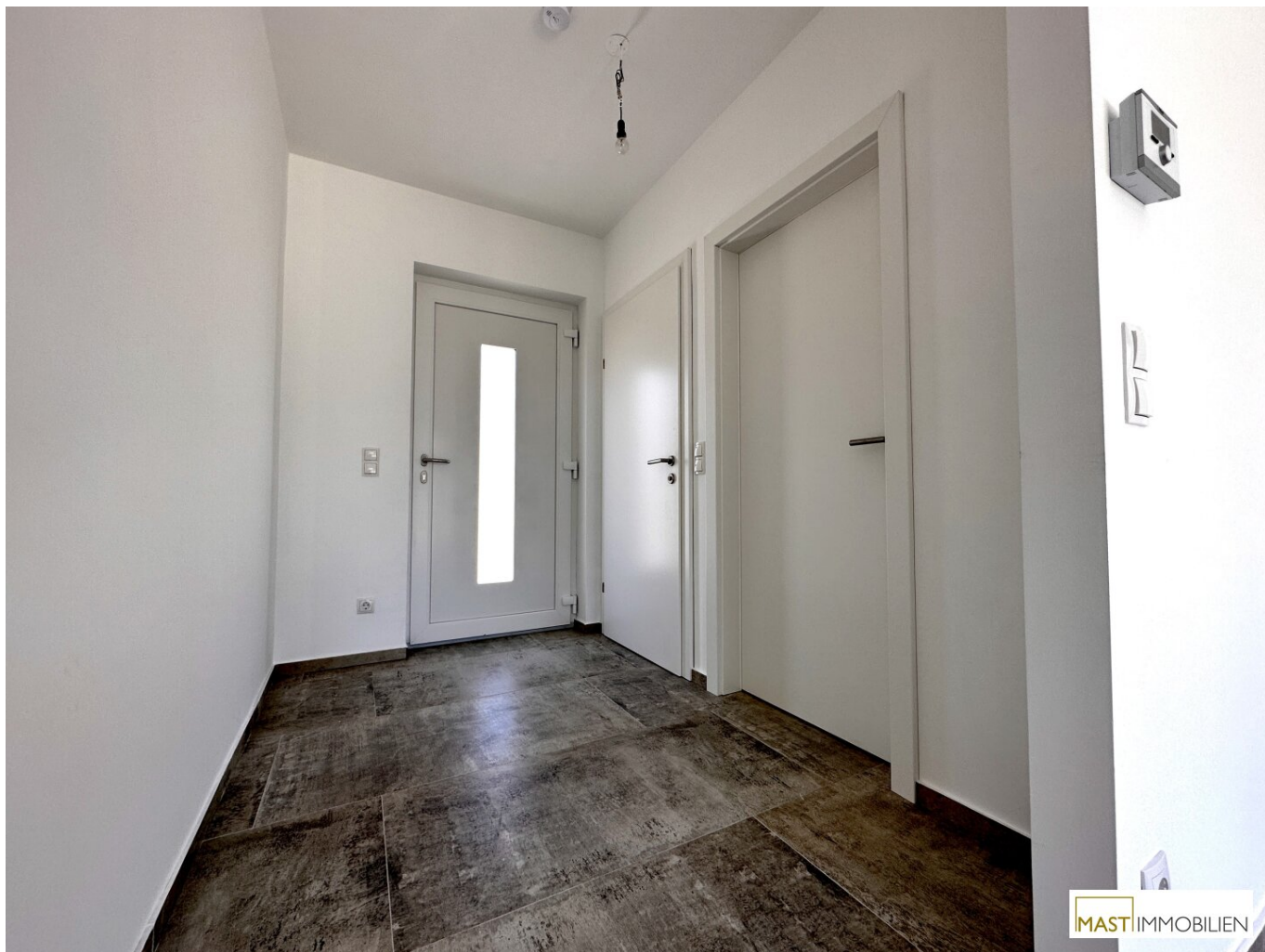


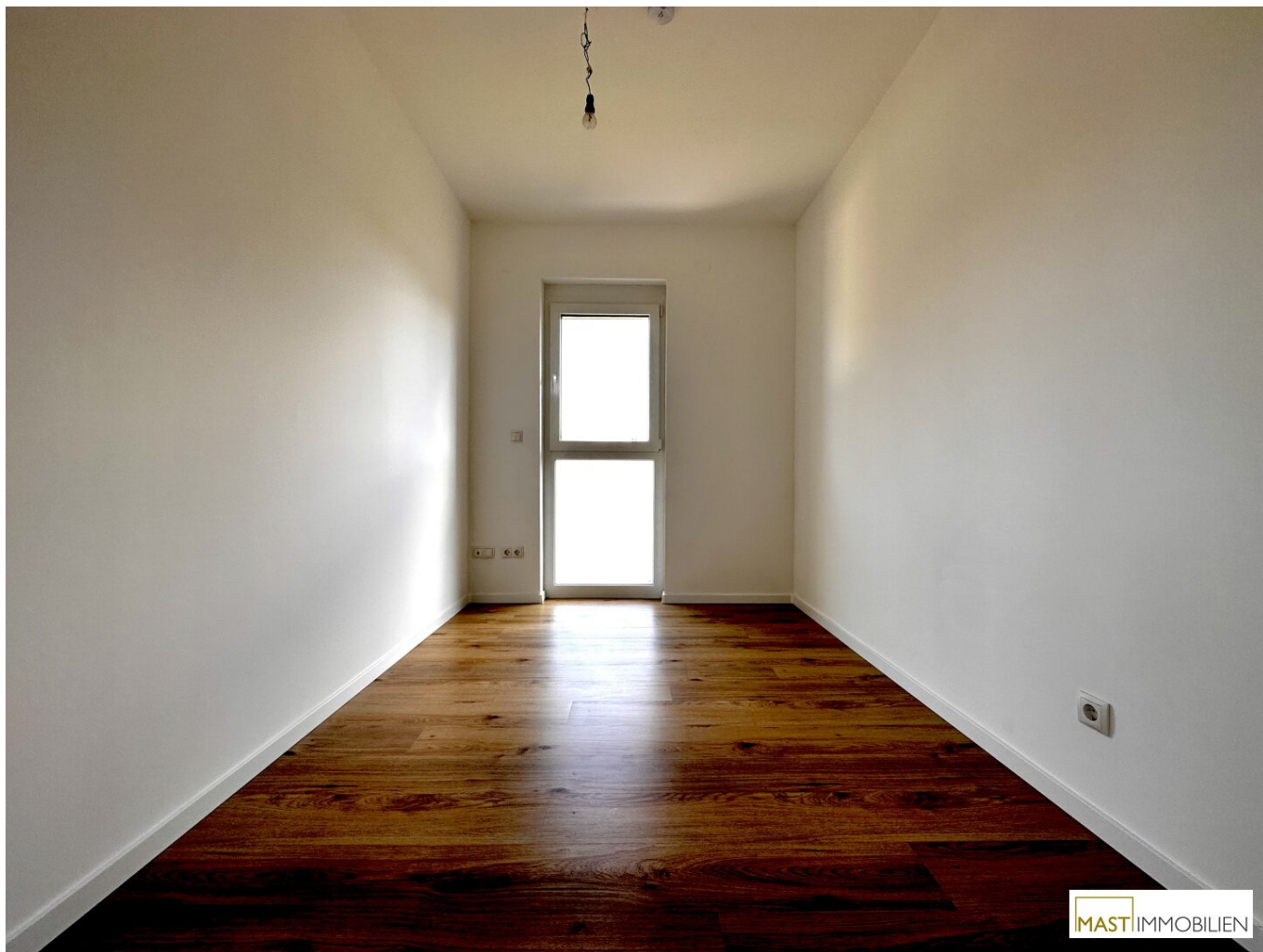
Dolores Markovic



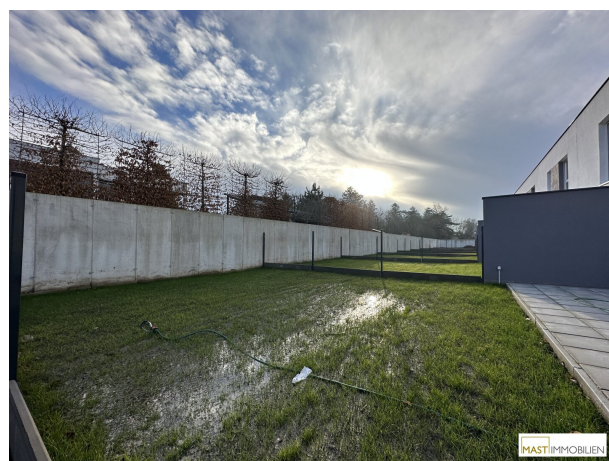
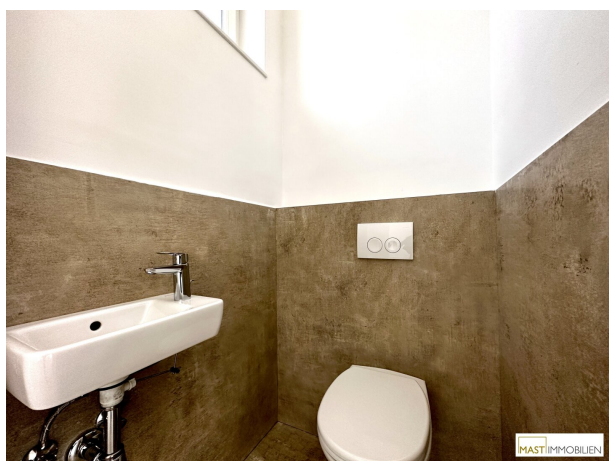
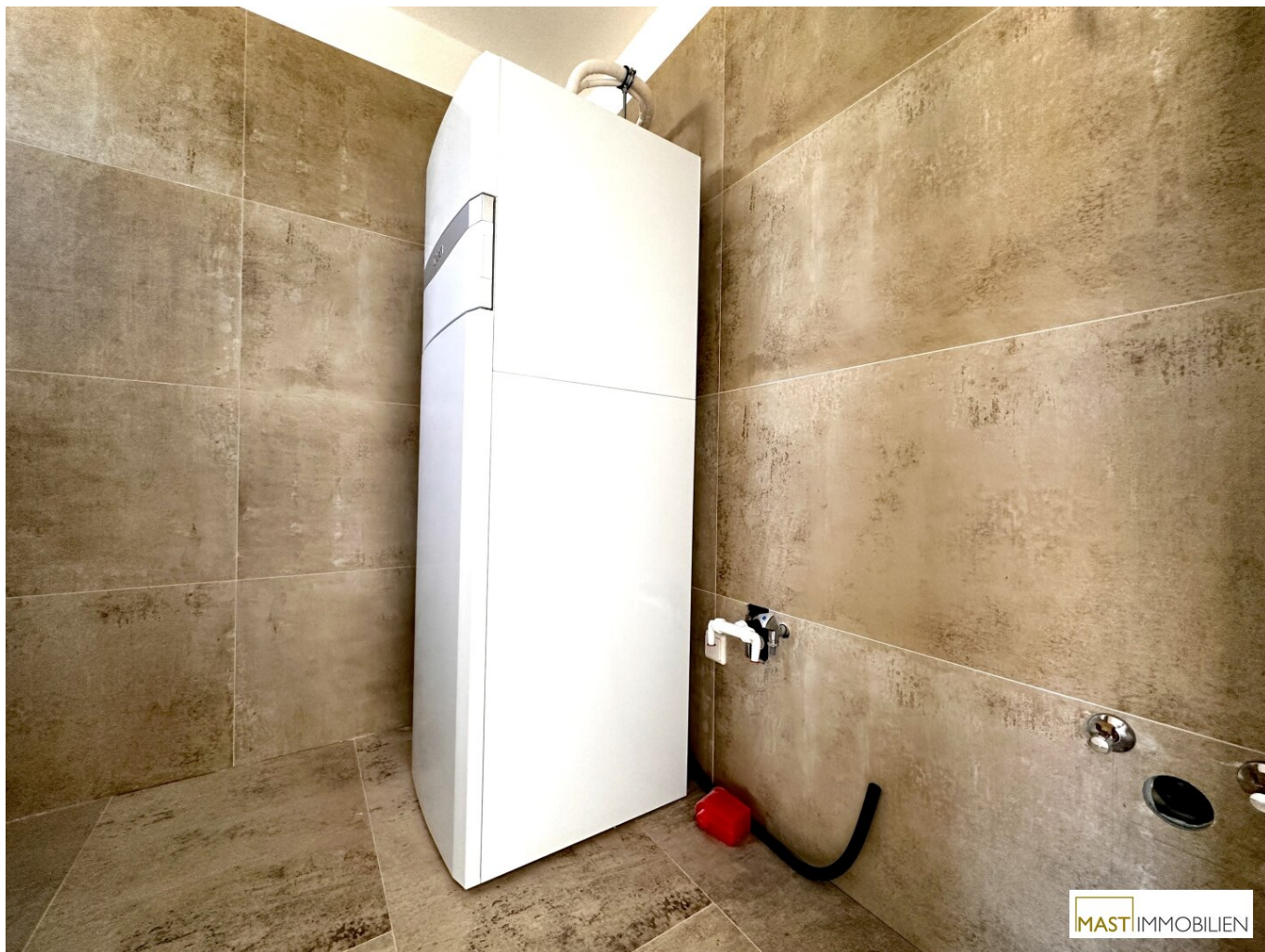












Objektbeschreibung

Zur Miete steht ein erst Mitte 2023 fertiggestelltes **Reihenhaus** in Strasshof nur ca. 12 km von Wien.

Das Reihenhaus gliedert sich wie folgt:

EG:

- Vorzimmer
- WC
- Technikraum
- Wohnküche
- Abstellraum

OG:

- Vorzimmer
- Bad
- Zimmer
- Zimmer

- Kabinett

Weiters lädt der großzügige Gärten zu gemütlichen Stunden im Freien ein!

Neben der attraktiven Lage bietet der Neubau auch eine **erstklassige Ausstattung**:

- durchdachtes Raumkonzept
- Heizung über **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- moderne, grifflose, **maßgeschneiderte Einbauküche** vom Tischler ausgestattet mit hochwertigen **Marken-Einbaugeräten**
- modernes, **möbliertes Bad** mit **Walk-In-Dusche und Badewanne**
- TV-Anschlüsse im Wohnzimmer sowie in den Schlafzimmern
- **elektrische Rollläden** bei sämtlichen Fenstern
- integrierte **Insektenschutzgitter**
- großzügige Fensterflächen und geräumige Terrasse
- 3 KFZ Stellplätze inkludiert!

Bei der Reihenhausanlage handelt es sich um ein gut überschaubares Projekt bestehend aus insgesamt 8 Reihenhäusern.

Lage

Die Reihenhäuser befinden sich in der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn.

Die optimale Lage macht es möglich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Gebrauch zu Fuß zu erreichen, sei es ein Supermarkt, ein Baumarkt, der Kindergarten, Schulen, etc.

Die Gemeinde selbst ist nur ca. 12 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der **Bahnhof Strasshof/Silberwald** ist nur etwa **1 km** entfernt. Mit der **Schnellbahnlinie S1 (Strasshof – Deutsch-Wagram – Leopoldau U1 – Floridsdorf U6 – Praterstern U2 - Landstraße U3)** erreichen Sie bequem jede U-Bahn in wenigen Minuten.

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

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap