

***NEU* Exklusive 3-Zimmer-Mietwohnung mit moderner
Einbauküche & Balkon in Zentrumslage in Strasshof**



Objektnummer: 5387/5908

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

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2231 Strasshof an der Nordbahn |
| Baujahr: | 2017 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 71,04 m ² |
| Nutzfläche: | 71,04 m ² |
| Gesamtfläche: | 71,04 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Gesamtmiete | 995,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 849,09 € |
| Kaltmiete | 904,54 € |
| Betriebskosten: | 55,45 € |
| USt.: | 90,46 € |
| Provisionsangabe: | |

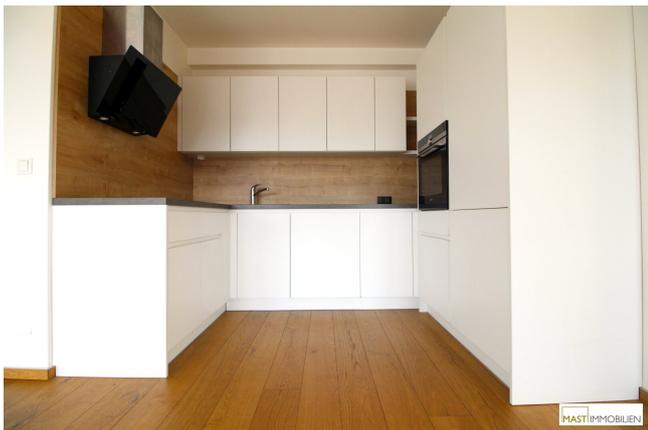
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dolores Markovic

MA.ST Immobilien & Design e.U.











MAST IMMOBILIEN

Der Immobilienmakler aus Ihrer Region!

0664 967 65 48
office@mast-immo.at



Objektbeschreibung

Zur Miete steht eine **bezugsfertige Wohnung mit Balkon** in Strasshof nur ca. 11 km von Wien.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG und verfügt über rund 71 m² reine Wohnfläche, welche sich wie folgt aufteilt:

- Vorzimmer
- WC
- Bad
- geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche
- 2 Schlafzimmer

Weiteres lädt ein ca. 8 m² großer, süd-/westseitig ausgerichteter Balkon mit Weitblick zu gemütlichen Stunden im Freien ein!

Ein geräumiger Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Neben der optimalen Zentrumslage zwischen Nahversorgern, Ärzten, der Apotheke, Schulen, dem Bahnhof, dem Bäcker etc. bietet der Neubau auch eine **erstklassige Ausstattung**:

- zeitlose **Dielen-Parkettböden** in allen Wohnräumen
- **Designer-Fliesen** im Vorraum sowie in Nassräumen
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen

- modernes, möbliertes **Designer-Bad**
- TV Anschlüsse im Wohnzimmer sowie in den Schlafzimmern
- Video-Gegensprechanlage
- **elektrische Rollläden** bei sämtlichen Fenstern
- integrierte **Insektenschutzgitter**
- moderne, grifflose, **maßgeschneiderte Einbauküche** vom Tischler ausgestattet mit hochwertigen **Geräten von Siemens**
- großzügige Fensterflächen und geräumiger **Balkon**
- geräumiges Kellerabteil
- durchdachtes Raumkonzept

Bei der Wohnhausanlage handelt es sich um ein kleineres und damit auch gut überschaubares Wohngebäude bestehend aus insgesamt 6 Wohnungen sowie 3 Geschäftslokalen im Erdgeschoß.

Für Warmwasser und Heizung wird derzeit ein Akonto in Höhe von 80 €/Brutto eingehoben. Dies ist nicht in der Miete inbegriffen.

Besichtigungen sind nach Absprache mit den derzeitigen Mietern möglich.

Wir weisen darauf hin, dass zum Verkäufer ein wirtschaftliches & familiäres Naheverhältnis besteht. Wir weisen hiermit auf unsere Eigenschaft als Doppelmakler gem. § 17 Maklergesetz hin.

Lage

Das Wohnhaus befindet sich direkt im Herzen der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn.

Die optimale Zentrums Lage macht es möglich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Gebrauch zu Fuß zu erreichen, sei es ein Supermarkt (direkt gegenüber), die Apotheke, der 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 Strasshof ist nur 2 Gehminuten 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap