

**PROVISIONSFREI! \*NEU\* 5-Zimmer Doppelhaushälfte in  
absoluter Ruhelage!**



**Objektnummer: 5387/6249**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

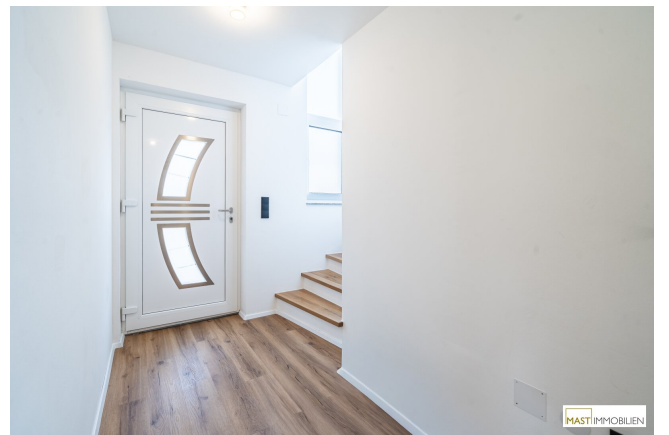
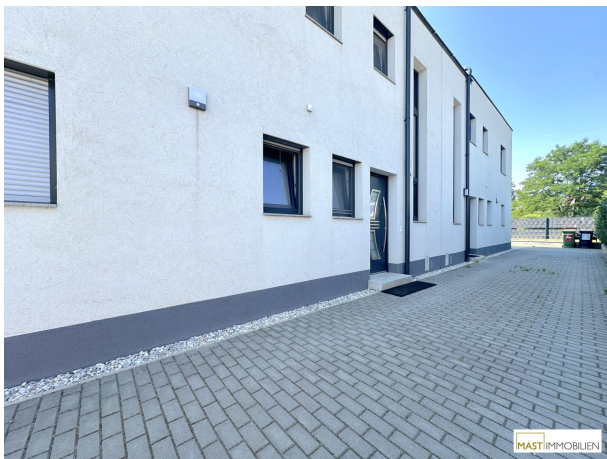


### Stefanie Vidovic

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien

T +43 664 967 65 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

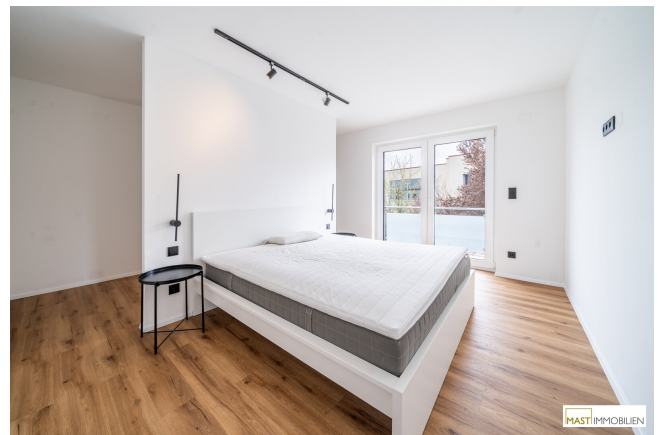


MAST IMMOBILIEN













MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern** und **71 m<sup>2</sup> Dachterrasse** in absoluter Ruhelage in Strasshof an der Nordbahn - nur 11 km von Wien entfernt.

Absolute Besonderheit stellt die großzügige Wohnfläche mit rund 158 m<sup>2</sup> dar. Das Haus wurde 2019 gebaut und 2024 optisch modernisiert. Die Bäder sowie die Bodenbeläge wurden getauscht.

Das Haus wurde in Ziegel-Massivbauweise errichtet. Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der Ausstattung des Hauses wider:

- Vollwärmeschutzfassade
- **Ziegelmassivbauweise**
- Kunststoff-Alu Fenster
- elektrische Rollläden
- **Luftwärmepumpe**
- Fußbodenheizung

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

### EG:

- großzügiger Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zum Garten

- Gäste-WC
- Badezimmer
- Technikraum
- Schlafzimmer mit Schrankraum

**OG:**

- 3 großzügige Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separate Toilette
- Zugang zum Stiegenhaus zur Dachterrasse

**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 oder zum Teil sogar fußläufig erreichbar.

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

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

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

## **Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap