

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & KFZ Abstellplatz**



Küchenbereich

**Objektnummer: 6547/4034**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margarete-Sandhäugl-Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	784,53 €
Kaltmiete	997,77 €
Betriebskosten:	174,48 €
USt.:	102,23 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a





# Objektbeschreibung

Die **Kurzinformation** für eilige Leser:

- **Neuwertiger Zustand**
- **rund 61 m<sup>2</sup>**, Bad mit Dusche, WC, Vorraum, Abstellraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- **Küche inkl. Gerätschaft**
- **2ter Liftstock**
- **Fußbodenheizung** in allen Räumlichkeiten
- zugeordnetes **Kellerabteil**
- **Befristung: 5 Jahre**
- **Terrasse mit rund 14 m<sup>2</sup>**
- **1 KFZ Abstellplatz inklusive**

## **Beschreibung:**

Besagte Wohnung befindet sich in **2. Liftstock** eines **barrierefreien** Wohnhauses und besticht durch den großzügig konzipierten Grundriss.

Durch den Vorraum gelangen Sie linkerhand in das WC. Weiters links steht Ihnen das Bad sowie das Schlafzimmer und das Kinderzimmer zur Verfügung. Rechterhand gelangen Sie in die großzügig konzipierte Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse.

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Beheizt wird diese Wohnung mittels Fernwärme, welche die Räumlichkeiten per **Fußbodenheizung** bestens beheizt.

### **Verkehrsanbindung:**

Strasshof an der Nordbahn verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: Mit dem **Auto ist die Wiener Stadtgrenze in etwa 23 Minuten erreichbar**

**Schnellbahn S1:** Halbstündlich in Richtung Wien Meidling und Gänserndorf. Zusätzlich wird Regionalverkehr angeboten – u. a. R?Züge nach Bernhardsthal und über Wien Floridsdorf bis Payerbach-Reichenau

### **Busse:**

- **523** – Strasshof Schulcampus.
- **521** – Verbindung Deutsch-Wagram – Strasshof – Gänserndorf.
- **524** – Strasshof – Gänserndorf Süd.
- **532** – Strasshof – Schönkirchen – Matzen.

Zusätzlich bietet die EMS Strasshof Schülerbusfahrten an den Nachmittagen ab etwa 12:25 bis 17:15 Uhr

## **Infrastruktur:**

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung sowie Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Banken, Tierarzt, Masseur, Apotheke,, uvm. als auch eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

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.

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <6.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap