

“Ihr neues Zuhause in Strasshof – Modern, ruhig & familienfreundlich”



Objektnummer: 8028

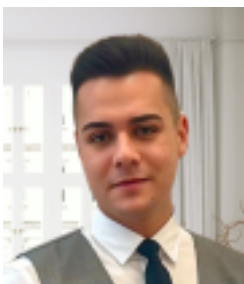
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m²
Nutzfläche:	175,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	45,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

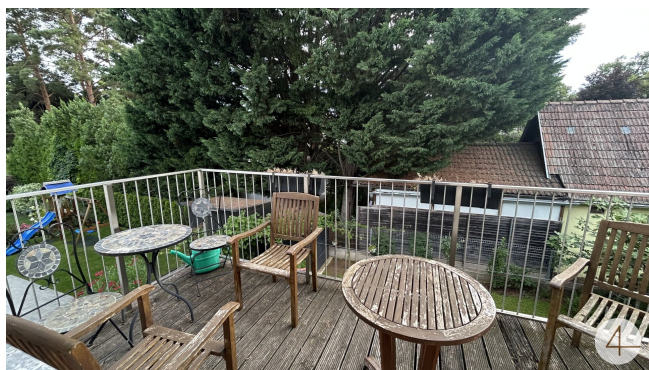
Ihr Ansprechpartner



Kevin Krammer

4immobilien

















Objektbeschreibung

Moderne, lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Strasshof an der Nordbahn

In einer ruhigen Wohngegend von Strasshof an der Nordbahn befindet sich dieses charmante, 2017 fertiggestellte Einfamilienhaus auf einem ca. 215 m² großen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch ihre sonnige Ausrichtung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie moderne Ausstattung.

Raumaufteilung & Flächen

Die Wohnfläche von ca. 113 m² verteilt sich auf zwei Wohnebenen, ergänzt durch ein voll ausgebautes Kellergeschoss mit ca. 56 m². Insgesamt ergibt sich eine großzügige Nutzfläche von ca. 175 m².

Kellergeschoss:

- Technikraum mit integrierter Waschküche
- Großzügiger Aufenthaltsraum (Stüberl)
- Separater Lagerraum

Hinweis: Der Keller eignet sich bei Bedarf auch als zusätzlicher Wohnbereich.

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Vorraum
- Gäste-WC
- Komplette ausgestattete Küche
- Essbereich und Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten

Obergeschoss:

- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
- Schlafzimmer
- Zwei weitere (Kinder-)Zimmer

Ausstattung & Technik

- Luft-Wärmepumpe (Heizen & Vorbereitung für Kühlung)
- Fußbodenheizung in allen Ebenen
- Kunststofffenster
- Holzinnentüren
- Linoleumböden
- Kabel-/Satellitenanschluss
- Teilmöblierung
- Fenster im Badezimmer

Die moderne Küche ist voll ausgestattet, das Badezimmer bietet sowohl Dusche als auch Badewanne. Eine Installation von Solar- oder Photovoltaikanlagen ist vorbereitet – alle Anschlüsse wurden bereits eingeplant.

Außenbereich

- Sonnige Terrasse (ca. 20 m²)

- Garten in idealer Größe, 2017 neu angelegt
- Zuteilung eines PKW-Stellplatzes

Lage & Infrastruktur

Der Bahnhof Silberwald ist gut erreichbar und ermöglicht eine zügige Anbindung nach Wien. In direkter Nähe befinden sich eine Trafik sowie ein Verkaufswagen der Bäckerei Geier, der regelmäßig mit frischen Backwaren und Dingen des täglichen Bedarfs versorgt.

Energieausweis

- **HWB:** 43,0 kWh/m²·a (Klasse B)
- **fGEE:** 0,63 (Klasse A+)

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