

**Geräumiges Einfamilienhaus in Silberwald mit Pool,
Photovoltaikanlage und KFZ Garage – Ihr neues Zuhause
wartet!**



Frontansicht Haus

Objektnummer: 6547/4056

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1982
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Nutzfläche:	180,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m²
Gesamtmiete	1.290,00 €
Kaltmiete (netto)	1.072,73 €
Kaltmiete	1.172,73 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	117,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG





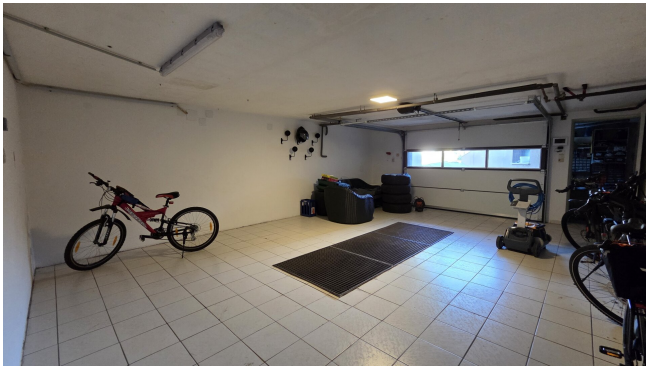










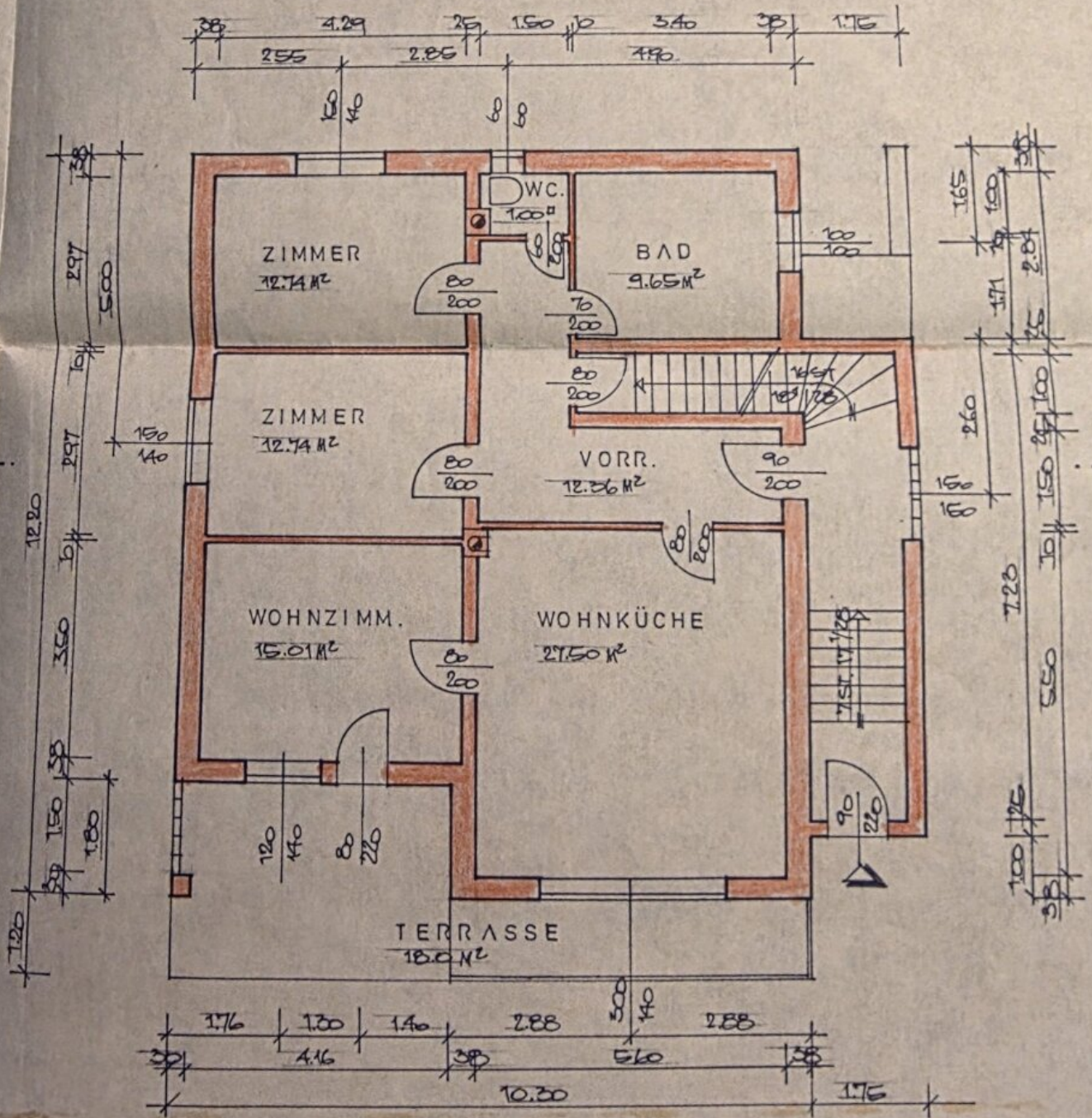




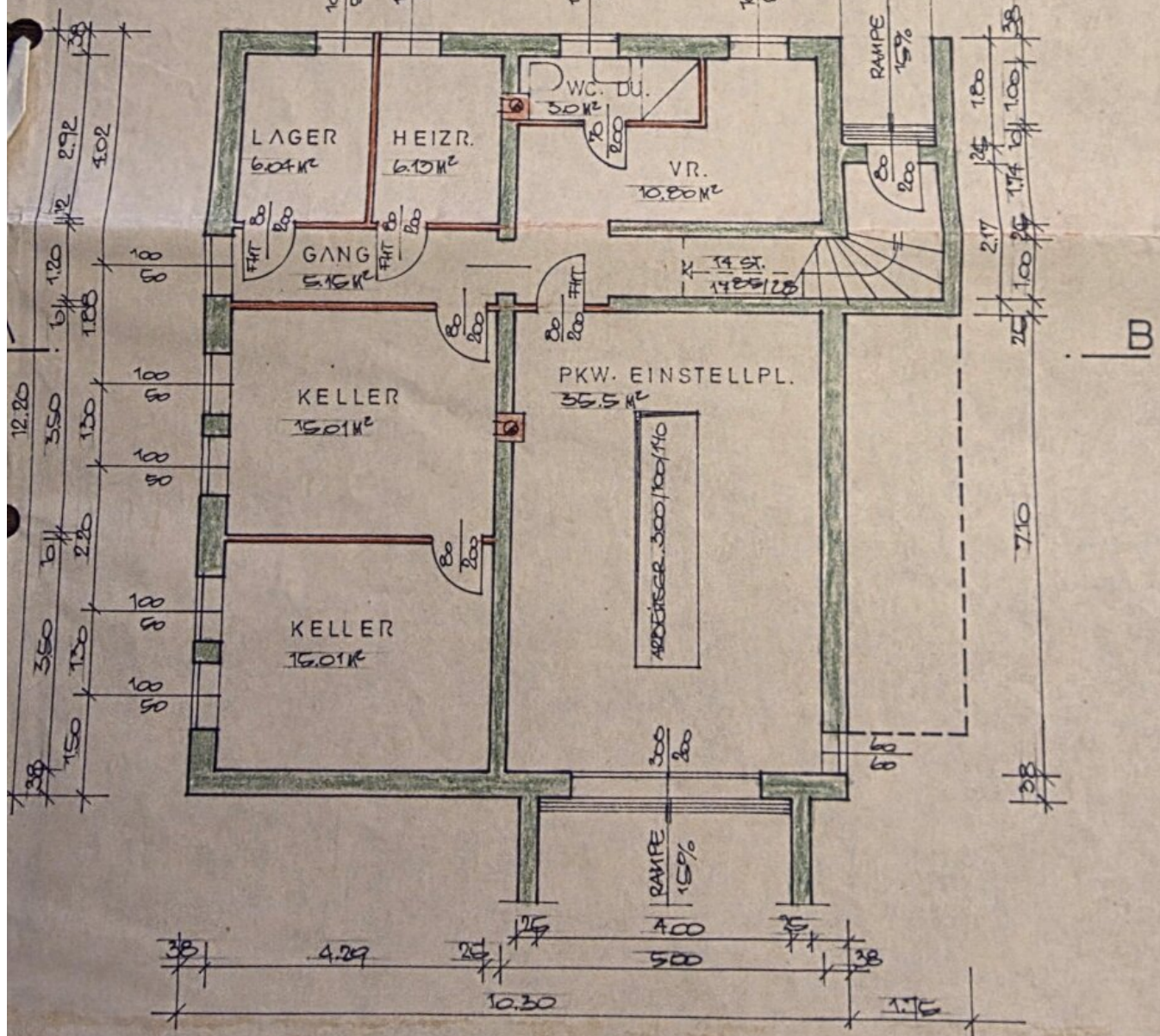




ERDGESCHOSS



$\frac{2.07}{1.93}$ $\frac{1.12}{1.15}$ $\frac{2.10}{3.02}$ $\frac{25}{1.80}$ $\frac{500}{1.80}$ $\frac{19}{1.40}$ $\frac{1.90}{1.40}$ $\frac{20}{1.40}$ $\frac{160}{1.40}$ $\frac{25}{1.40}$



Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Wohnfläche** von rund **90 m²**

bestehend aus Vorraum, WC, Badezimmer mit Wanne, Dusche und Bidet, geräumiger Küchen/Essbereich mit Zugang zum Wohnzimmer sowie der Terrasse, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Schlafzimmer

- **Kellerfläche** von rund **90 m²**

bestehend aus Vorraum, Bad mit WC und Dusche, Technikraum, Abstellraum, weiterer Abstellraum

KFZ Garage mit rund 35 m²

- **Grundstücksgröße** rund **1033 m²** (Einfahrt aufs Grundstück möglich)
- **Terrasse** mit rund **18 m²** inkl. gemauerter Grill
- **Gegensprechanlage**
- teilweise manuelle Außenjalousien
- Beheizung per **Radiatoren bzw. Fußbodenheizung**
- **3 Gartenhütten** als Staufläche
- **Brunnen** am Grundstück
- **Pool**

- **5 Jahre befristet mit Verlängerungsoption**

Im Dachgeschoß bleibt die Tochter der Eigentümerin wohnhaft

Die ausführliche Beschreibung:

Im Vorzimmer angekommen, befinden sich zur Linken der geräumige Küchen/Essbereich sowie das Wohnzimmer - beides mit Ausgang auf die Terrasse. Geradeaus gelangen Sie in das Kinderzimmer sowie weiters zum Schlafzimmer und WC. Rechterhand erreichen Sie das Badezimmer sowie den Abgang in den Keller.

Beheizung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels zentraler Luftwasserwärmepumpe**, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bzw. 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 <3.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <2.500m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap