

**\*NEU\* - ab Oktober - 4 Zimmer Reihenhaus in  
Bahnhofsnähe**



**Objektnummer: 5387/7370**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	61,78 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.590,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.341,56 €
<b>Kaltmiete</b>	1.441,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,80 €
<b>USt.:</b>	148,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dolores Markovic**

MAST Immo GmbH















## Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt ein **bezugsfertiges nahezu neues Reihenhaus** in Strasshof nur ca. 12 km von Wien.

Das Reihenhaus gliedert sich jeweils in ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß und verfügt rund 83 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche.

Weiters ladet ein großzügiger Garten zu gemütlichen Stunden im Freien ein!

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

- durchdachtes Raumkonzept
- Heizung über **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- moderne, grifflose, **maßgeschneiderte Einbauküche** vom Tischler ausgestattet mit hochwertigen **Marken-Einbaugeräten**
- modernes, **möbliertes Bad** mit **Walk-In-Dusche und Badewanne**
- TV-Anschlüsse im Wohnzimmer sowie in den Schlafzimmern
- **elektrische Rollläden** bei sämtlichen Fenstern
- integrierte **Insektenschutzgitter**
- großzügige Fensterflächen und geräumige Terrasse
- 2 KFZ Stellplätze inkludiert!

Bei den Fotos handelt sich um ein baugleiches Haus. Hierbei handelt es sich um das 4. Reihenhaus.

Bei der Reihenanlage handelt es sich um ein gut überschaubares Projekt bestehend aus insgesamt 8 Reihenhäusern.

## Lage

Die Reihenhäuser befinden sich in der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn.

Die optimale Lage macht es möglich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Gebrauch zu Fuß zu erreichen, sei es ein Supermarkt, ein Baumarkt, der Kindergarten, Schulen, etc.

Die Gemeinde selbst ist nur ca. 12 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Der **Bahnhof Strasshof/Silberwald** ist nur etwa **1 km** 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <2.500m

Apotheke <3.000m  
Klinik <5.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap