

## **Einfamilienhaus nahe Bahnhof Silberwald - Photovoltaikanlage!**



**Objektnummer: 5387/7350**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2241 Schönkirchen-Reyersdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	154,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	81,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

30.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien















# Objektbeschreibung

**Sie suchen ein Zuhause, das Raum, Komfort und moderne Technik vereint?**

Dieses stilvolle Einfamilienhaus in Schönkirchen-Reyersdorf erfüllt höchste Ansprüche und bietet Lebensqualität auf allen Ebenen.

Auf ca. **154 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie zusätzlichen **82 m<sup>2</sup> voll ausgebauter Kellerfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das Platz und Komfort für die ganze Familie bietet. **Fünf großzügige Zimmer**, **zwei moderne Badezimmer** – eines davon mit Dusche und WC, das andere mit Dusche und Badewanne – sowie ein **separates WC** sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Eine **Garage** und das rund **770 m<sup>2</sup> große, gepflegte Grundstück** mit liebevoll angelegtem Garten schaffen zusätzlichen Freiraum und laden zum Entspannen ein.

## Highlights:

- ca. **236 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** auf **3 Ebenen**
- Grundstücksfläche: **770 m<sup>2</sup>**
- **4 helle, großzügige Schlafzimmer**
- **2 Badezimmer**
- **1 separates WC**
- **Garage & Stellplatz** direkt am Grundstück
- **Photovoltaikanlage (7 kWp)** für nachhaltige Energienutzung
- **Internorm Sicherheitsfenster & elektrische Beschattung**

- **Hoval Luftwärmepumpe mit Wartungsvertrag**
- **DAN-Küche** mit Bosch-Geräten (inkl. Einbaukaffeemaschine & Dampfgarer) und Steinarbeitsplatte
- **Fußbodenheizung in allen Räumen** inkl. Keller
- **Kamin mit Sichtfenster** für behagliche Atmosphäre
- Zusatzausstattung: **Alarmanlage, Rasenmäroboter, 5000 L Zisterne, CAT7-Dosen, GIRA Schalter, Fliegengitter**

## Lage

Das Haus liegt geografisch gesehen in der **Gemeinde Schönkirchen-Reyersdorf**, befindet sich aber in Natura **unmittelbar beim Ortsteil Silberwald in Strasshof an der Nordbahn**. Die Lage bietet hohe Lebensqualität, intakte Natur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine gute öffentliche Anbindung. Die Wiener Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in ca. 25–30 Minuten erreichbar – perfekt für alle, die ruhiges Wohnen mit Stadtnähe verbinden möchten.

- **Bahnhof Silberwald:** ca. **900 m** entfernt (S-Bahn-Verbindungen nach Wien & Gänserndorf)
- **Busverbindungen** nach Gänserndorf und Deutsch-Wagram fußläufig erreichbar
- **Supermärkte, Apotheke, Ärzte & Gastronomie:** in wenigen Minuten erreichbar
- **Kindergarten & Volksschule:** im Ort, weiterführende Schulen in Gänserndorf (ca. 4 km)

Mit dem Auto:

- Wien über die **S2 / B8** in **ca. 25 Minuten** erreichbar
- Gänserndorf: ca. **5 Minuten Fahrzeit**

### **Hinweis:**

Wir möchten Sie hiermit über die Tätigkeit als **Doppelmakler gemäß § 17 Maklergesetz** informieren.

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 <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap