Wohnen auf höchstem Niveau | Traumhaus mit vielen Extras | 2 Badezimmer | Garage | Luftwärmepumpe | Klimaanlage | Pool | Fußbodenheizung | ca. 201,67 m2 Wohnfläche |



Objektnummer: 4763
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

**Zustand:** Alter:

Wohnfläche:

Bäder:

Terrassen:

Garten:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus Österreich

2231 Strasshof an der Nordbahn

2022

Neuwertig Neubau

202,00 m<sup>2</sup>

2

445,00 m<sup>2</sup>

B 34,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,59 995.000,00€

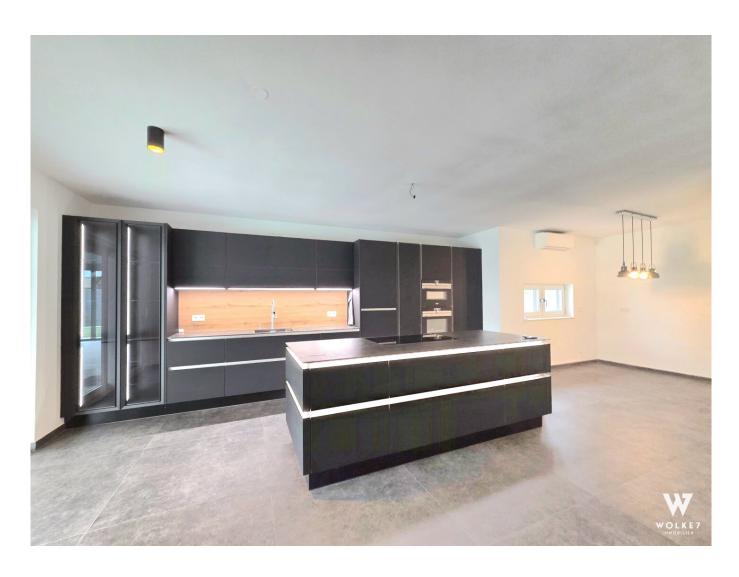
# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. (FH) Simon Schmidt

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG Billrothstraße 31/18 1190 Wien

T +43 660 1993443 H +43 660 1993443











# **Objektbeschreibung**

In ruhiger Siedlungslage am Rande von Strasshof an der Nordbahn erwartet Sie dieses **neuwertige und hochwertig errichtete Einfamilienhaus** (Baujahr 2022) – ein Zuhause für höchste Ansprüche, das Design, Komfort und Energieeffizienz perfekt vereint.

Auf einem ca. 602 m² großen Grundstück wurde hier ein Wohntraum mit ca. 201,67 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen geschaffen, der mit modernster Technik, exklusiver Ausstattung und liebevoll gestalteten Details überzeugt.

# **Ausstattung & Highlights**

- Designerküche von Dieter Knoll im Wert von € 80.000
  - Siemens-Geräte (Dampfgarer, Mikrowelle)
  - Liebherr-Kühlschrank mit Ice Maker
  - 12 mm Keramik-Arbeitsplatte
- Hochwertiges Badezimmer im Obergeschoss mit freistehender Badewanne, Dusche und Fenster
- Fußbodenheizung im gesamten Haus & Daikin-Klimaanlage für perfektes Raumklima
- Luftwärmepumpe von Vaillant
- Hochwertige Fliesenböden in allen Räumen
- Photovoltaik-Anlage (10 kWp) nachhaltig & kosteneffizient
- Automatische Rollläden & Insektenschutzgitter an allen Fenstern und Türen
- Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit
- Garten mit Pool, Sichtschutz, Bewässerungssystem von Gardena & Mähroboter Gardena
- Überdachte, windgeschützte Terrasse mit automatischer Lamellenpergola -

perfekt für Sommerabende

- Waschküchenzimmer im Obergeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse
- Garage + 2 zusätzliche Stellplätze am Grundstück
- Technikraum im Haus & Geräteschuppen im Garten
- Vollwärmeschutz & hervorragender Energieausweis

Die Liegenschaft befindet sich in einer **familienfreundlichen**, **ruhigen Wohnsiedlung** am Rande von Strasshof.

Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe, ebenso die öffentlichen Verkehrsmittel mit schneller Anbindung nach Wien.

Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten – **die Ruhe des Grünen** und die **Nähe zur Stadt**.

Dieses Haus präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet ein Preis-Leistungs-Verhältnis, das einen Neubau heute kaum mehr ermöglicht.

Dank durchdachter Planung, hochwertiger Materialien und energieeffizienter Technik ist es sofort bezugsfertig – **einziehen und genießen**!

Ein außergewöhnliches Zuhause für anspruchsvolle Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Stil und Nachhaltigkeit legen.

Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Lebensgefühl.

#### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

#### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

><u>Jetzt Suchprofil anlegen</u>< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 995.000,- Verhandlungsbasis

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

# Ihr Ansprechpartner:

# Mag. (FH) Simon Schmidt

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

#### We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

\_\_\_\_\_

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

#### vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <2.000m Klinik <6.500m

## Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m Schule <1.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <2.000m

## Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Post <2.000m Polizei <6.500m

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap