

**Wohnen auf höchstem Niveau | Traumhaus mit vielen Extras | 2 Badezimmer | Garage | Luftwärmepumpe | Klimaanlage | Pool | Fußbodenheizung | ca. 201,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche |**



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4763**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<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>	202,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	445,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Simon Schmidt

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 660 1993443  
H +43 660 1993443



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

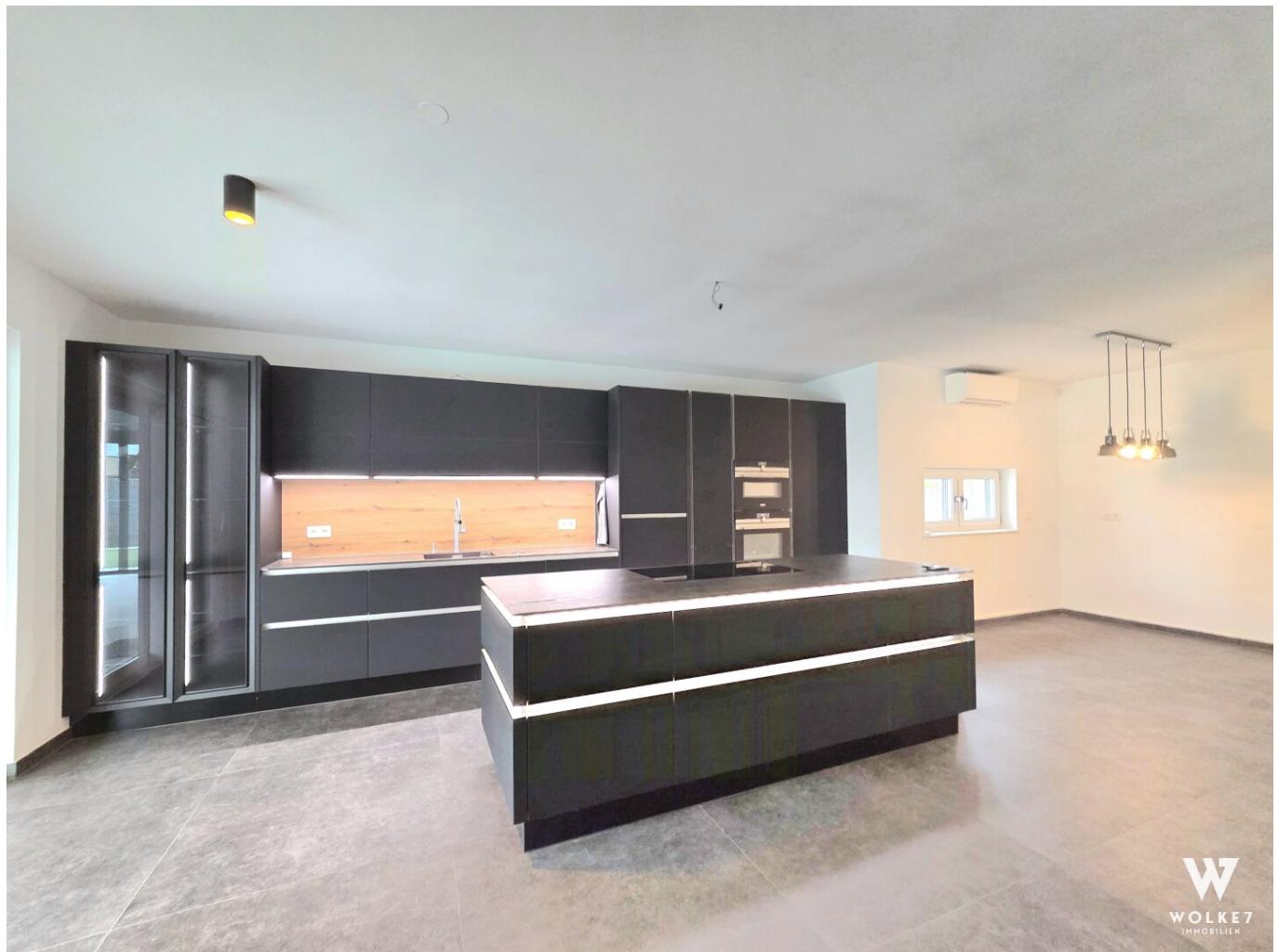
Mag. (FH) Simon Schmidt

📞 +43 660 199 34 43

✉️ s.schmidt@w7.immo

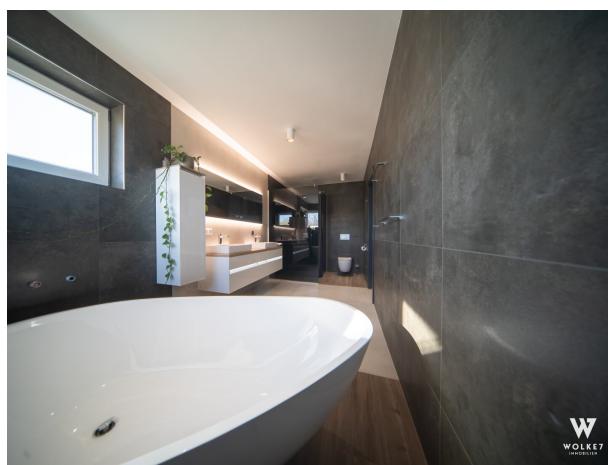


**WOLKE 7 IMMOBILIEN**





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



# 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück** wurde hier ein Wohnraum mit ca. **201,67 m<sup>2</sup> 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.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< 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](mailto:s.schmidt@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
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