

**BUNGALOW I riesiger Wohnkeller I ideale Wohnküche I  
Wohnraumlüftung I Bahnhofs-Nähe I**



**Objektnummer: 16502**

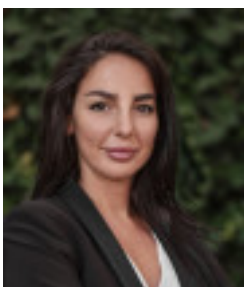
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	252,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	117,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien









**Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!**

Alexander  
**Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

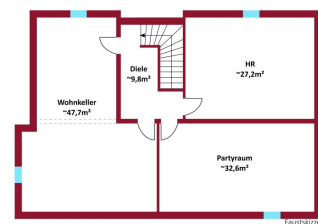


**FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!**

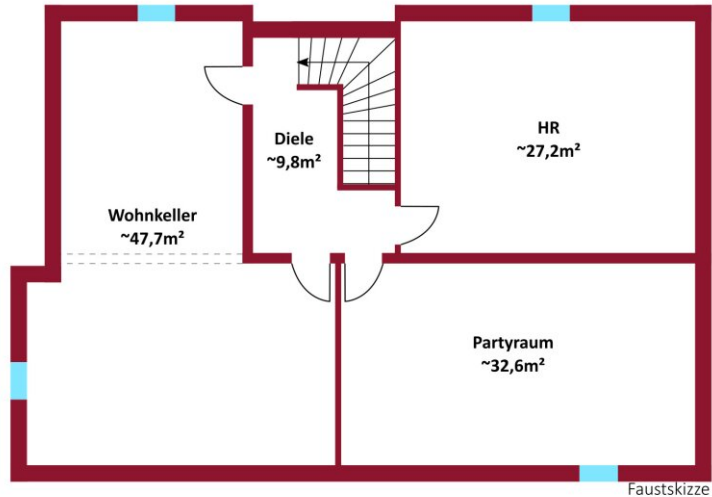
<b>Kaufpreis</b>	<b>550.000,-- EUR</b>
<b>Kaufnebenkosten</b>	<b>55.000,-- EUR</b>
<b>Abzgl. Eigenmittel</b>	<b>55.000,-- EUR</b>
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	<b>495.000,-- EUR</b>

<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>47,5</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>20</b>
<b>Monatliche Rate €</b>	<b>1.657,25</b>	<b>1.797,79</b>	<b>2.111,04</b>	<b>2.767,61</b>

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.







## Objektbeschreibung

In einer **ruhigen Sackgasse** von Strasshof erwartet Sie ein **gepflegtes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Wohnlage**.

Es eignet sich **hervorragend für Familien, die ihrem ältesten Kind einen eigenen Rückzugsbereich** ermöglichen möchten, ebenso wie für **Selbstständige, die im außergewöhnlich großzügigen Wohnkeller** ideale Voraussetzungen für ihre **berufliche Tätigkeit** finden - aber auch für alle, die das Kellergeschoss als **Hobby- oder Partybereich** nutzen möchten.

Auch das obere Geschoss ist nicht ohne! Auf einer **Wohnfläche von ca. 114m<sup>2</sup>** erstreckt sich eine **äußerst durchdachte Raumaufteilung**.

**Das große Plus: Sämtliche Wohnräume sind ebenerdig angelegt** und ermöglichen **komfortables Wohnen ohne Treppensteigen**.

### Einige der Highlights für Sie auf einen Blick:

- ca. 113,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- alle Wohnräume sind ebenerdig erreichbar
- toll angelegter und beheizter Wohnkeller
- Wohnraumlüftung
- elektrische Außenbeschattungen
- voll ausgestattete DAN-Küche
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- großzügige und super geschnittene Wohnküche

- KFZ-Stellplätze
- Enthärtungsanlage
- doppelverglaste Fenster
- südlich ausgerichteter Garten+Terrasse
- wärme gedämmt

**Die vorteilhafte Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:**

- einladend offenes Vorzimmer, aus dem jeder Raum zentral begehbar ist
- ca. 43,6m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang auf die ca. 21m<sup>2</sup> große Terrasse
- 3 Schlafzimmer, davon eines mit eigenem Schrankraum
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- separates WC mit Handwaschbecken

Im Kellergeschoss stehen Ihnen zurzeit 3 separate Räume zur Verfügung, die durch eine angepasste Raumtrennung individuell gestaltet werden können.

**Die Lage:**

**Herrliche Ruhelage!**

Das Haus befindet sich in **einer ruhigen Sackgasse.**

Sie genießen eine **tolle Infrastruktur** und **rasche Anbindung nach Wien**.

Nur **ca. 6 Autominuten bzw. ein Spaziergang** entfernt befindet sich der **Bahnhof Silberwald**.

**Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch Ärzte** können gut **zu Fuß erreicht** werden.

**Wien** ca. 13km

**Bahnhof Silberwald** ca. 1,3km

**Kindergarten** ca. 1km

**Volksschule** ca. 950m

**Mittelschule** ca. 1km

**Billa Plus** ca. 500m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.000m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap