

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



Objektnummer: 16502

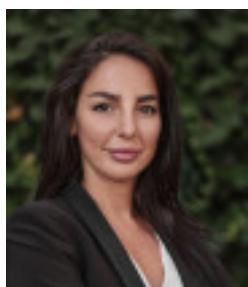
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,90 m ²
Nutzfläche:	252,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	117,20 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	545.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

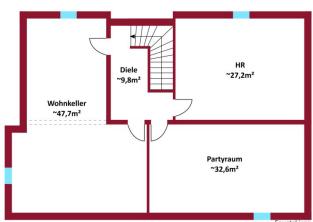
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien



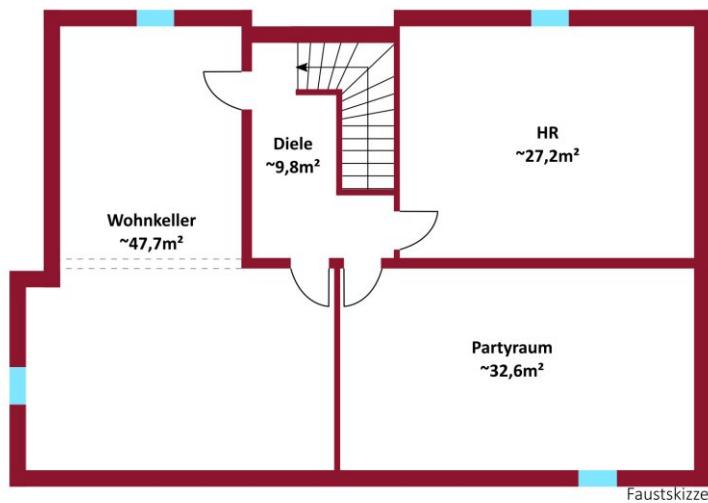












Faustskizze



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. 114m²** 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 m² 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
- wärmegedämmt
- Baujahr: 2005

Die vorteilhafte Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- einladend offenes Vorzimmer, aus dem jeder Raum zentral begehbar ist
- ca. 43,6m² große Wohnküche mit Ausgang auf die ca. 21m² 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

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