

Baumeisterhaus in ökologischer Bauweise, Naturgarten, Photovoltaik



Drohnenaufnahme

Objektnummer: 6547/4164

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	140,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A++ 7,09 kWh / m² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

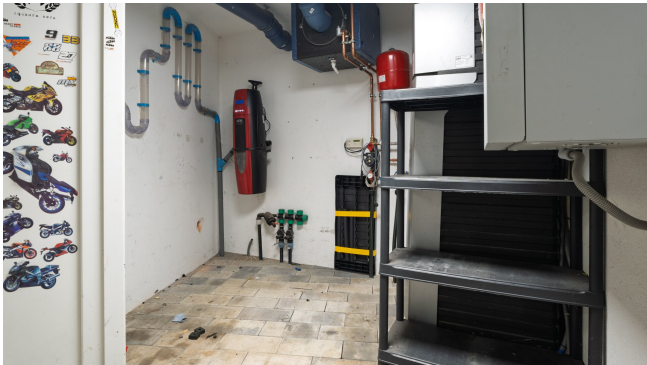


Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld





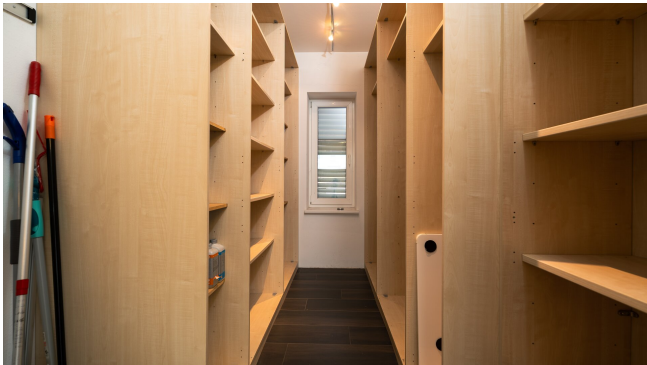










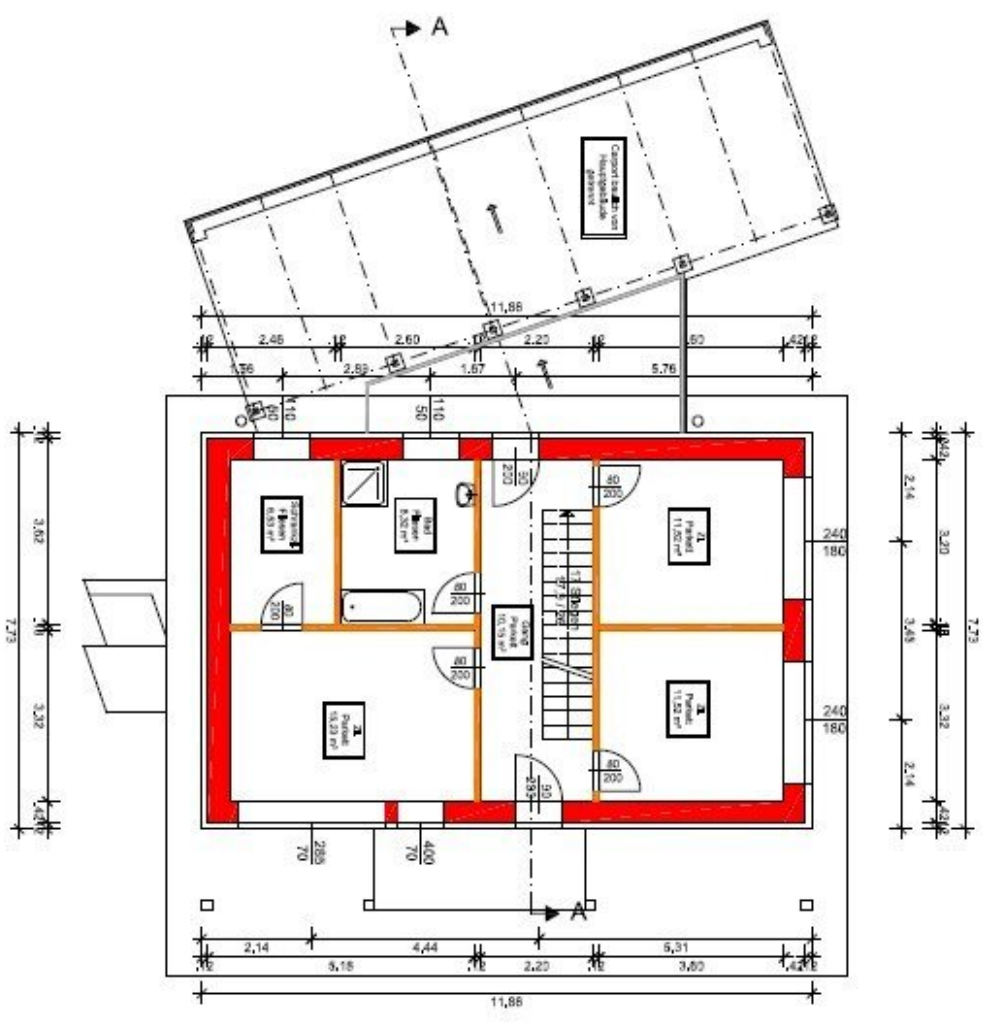






[illegible]

OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Top ausgestattetes Baumeisterhaus**
- **Flächenkühlung**
- **Ökologische Bauweise**
- **Photovoltaik**
- **Nutzfläche** von rund 140 m²
- **Terrasse** mit rund 25 m²
- Baujahr 2013
- Videogegensprechanlage
- SmartHome (Steuerung Raffstore, Licht, Fingerabdruck, usw.)
- KFZ Garage
- Whirlpool
- Naturgarten, uvm.

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Strasshof an der Nordbahn in Niederösterreich ist eine Gelegenheit, die man sich nicht entgehen lassen sollte!

Es verfügt über 140m² Fläche und 4 Zimmer, welche nach Belieben genutzt werden können. Zudem bietet es noch eine Terrasse, eine Garage und 2 KFZ Abstellplätze

- **Massivbau**

- 42cm Wienerberger innengedämmt mit Steinwolle
- Zusätzlich 16cm Steinwollfassade
- Massivdecken
- Stahlstiege beleuchtet mit Glasstufen
- Viele Details wie Beleuchtung der Bäder / WC
- Graffitiwand im KiZi
- Küche von Breitschopf - Elektrische Laden, etc

- **Haustechnik**

- Niedertemperaturheizung
- Passive Bauwerkskühlung
- Wohnraumlüftung inklusive Wärmetauscher
- Techn. Vorbereitet für Tiefenbohrung
- Photovoltaikanlage mit 5,4kw

- KNX Bussystem (gesamtes Bauwerk)

Szenensteuerung, Einzellinien,

jeder Raum mit Beschallung

Audio im Bad gesondert

Aussenbeleuchtung Einfriedung

Aussenbeleuchtung Gebäude

Alarmanlage

E-Bauteile von Siblik

Leuchten Moltoluce, etc

Nebengebäude mit Werkstattbeleuchtung

Zentralstaubsauger im gesamten Haus & Garage

- **Aussenanlage:**

- Steinmauerwerk mit Beleuchtung
- Überdachter Einfahrtsbereich
- Whirlpool (Service fällig)
- Vorplatz mit Großflächenpflaster
- 2 Fahnenmasten

Beheizung:

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung

Infrastruktur:

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen in 2231 Strasshof an der Nordbahn zur Verfügung

Verkehrsanbindung:

Bus 523: Dr.-Bruno-Kreisky-Straße - Silberwald Bahnhof - Strasshof Nordbahn \ Bahnhof

Zug S1: (rund 5 Autominuten entfernt - Park & Ride vorhanden): **Strasshof Nordbahn \ Bahnhof - Wien Hauptbahnhof** - in rund 45 Minuten erreichbar

Zug S1: (rund 5 Autominuten entfernt - Park & Ride vorhanden): **Strasshof Nordbahn \ Bahnhof - Wien Floridsdorf Bahnhof** - in rund 25 Minuten erreichbar

Mit dem Auto:

Mit dem Auto sind Sie in rund 13 Minuten an der Wiener Stadtgrenze.

Die **A23 Autobahnauffahrt (Gewerbepark Stadlau)** erreichen Sie in rund 17 Minuten.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap