

**NEU! Exklusive Gartenwohnung mit 5 Zimmern in ruhiger
Siedlungslage**



Objektnummer: 5387/8245

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

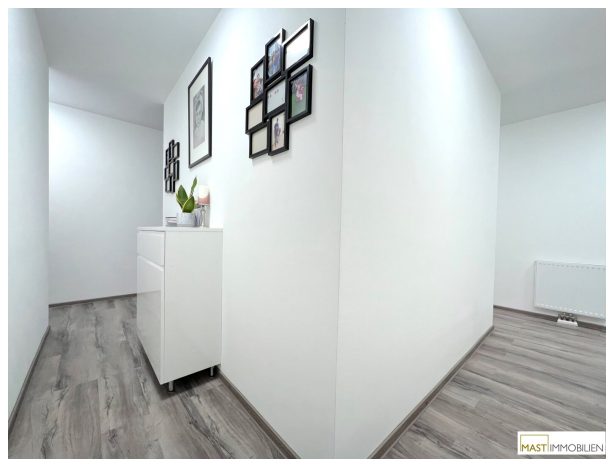
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	223,71 €
Heizkosten:	44,51 €
USt.:	33,15 €
Provisionsangabe:	

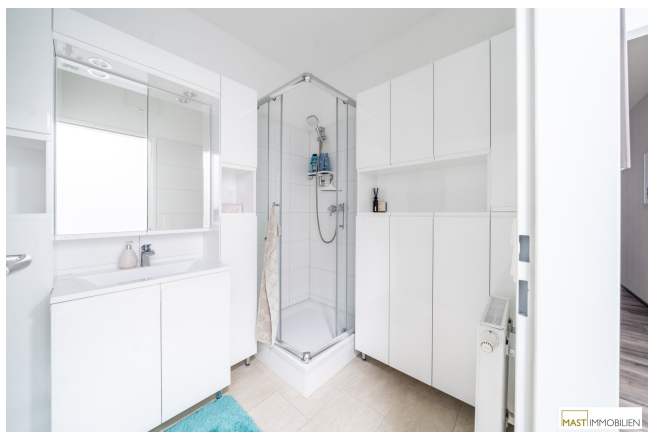
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

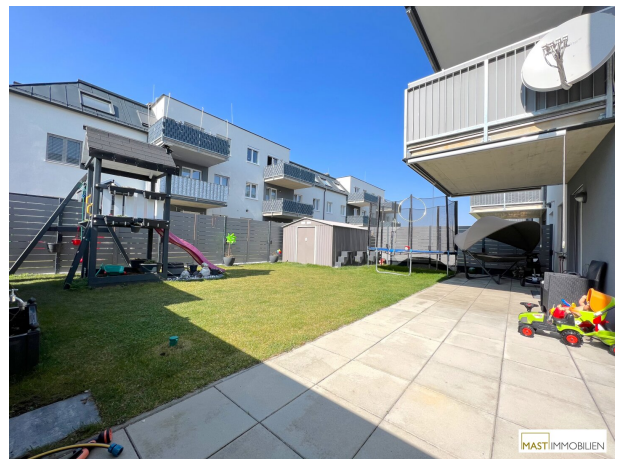


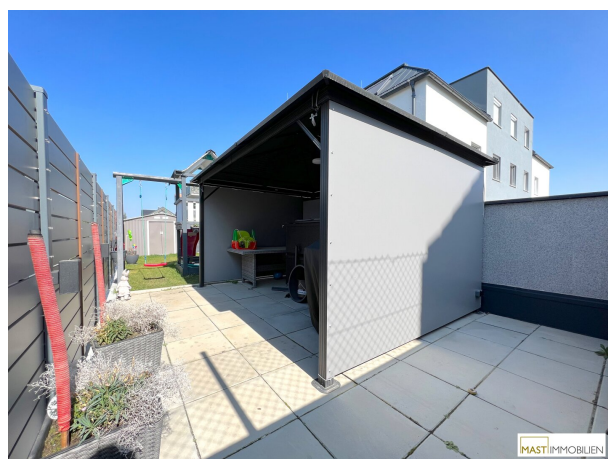




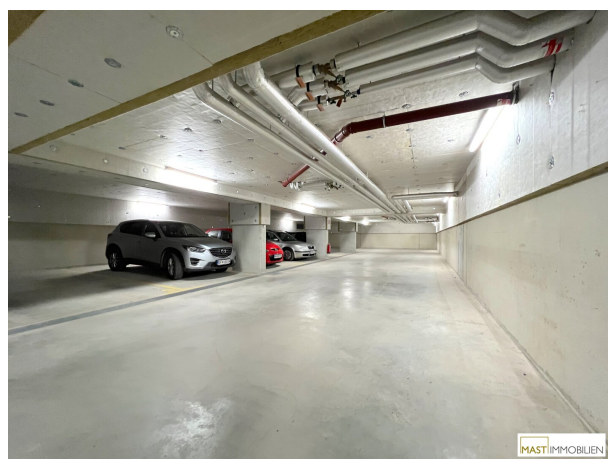
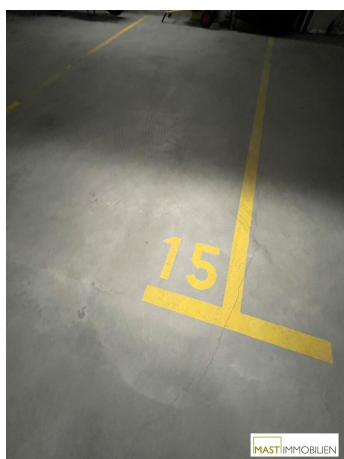


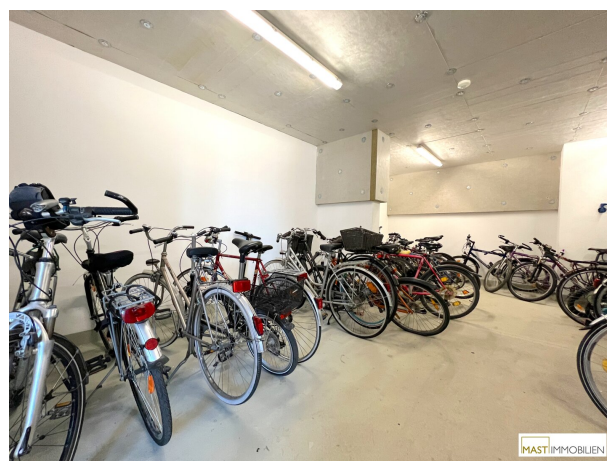
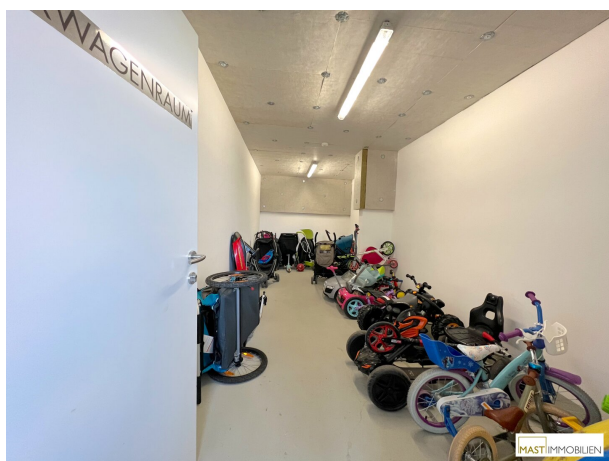
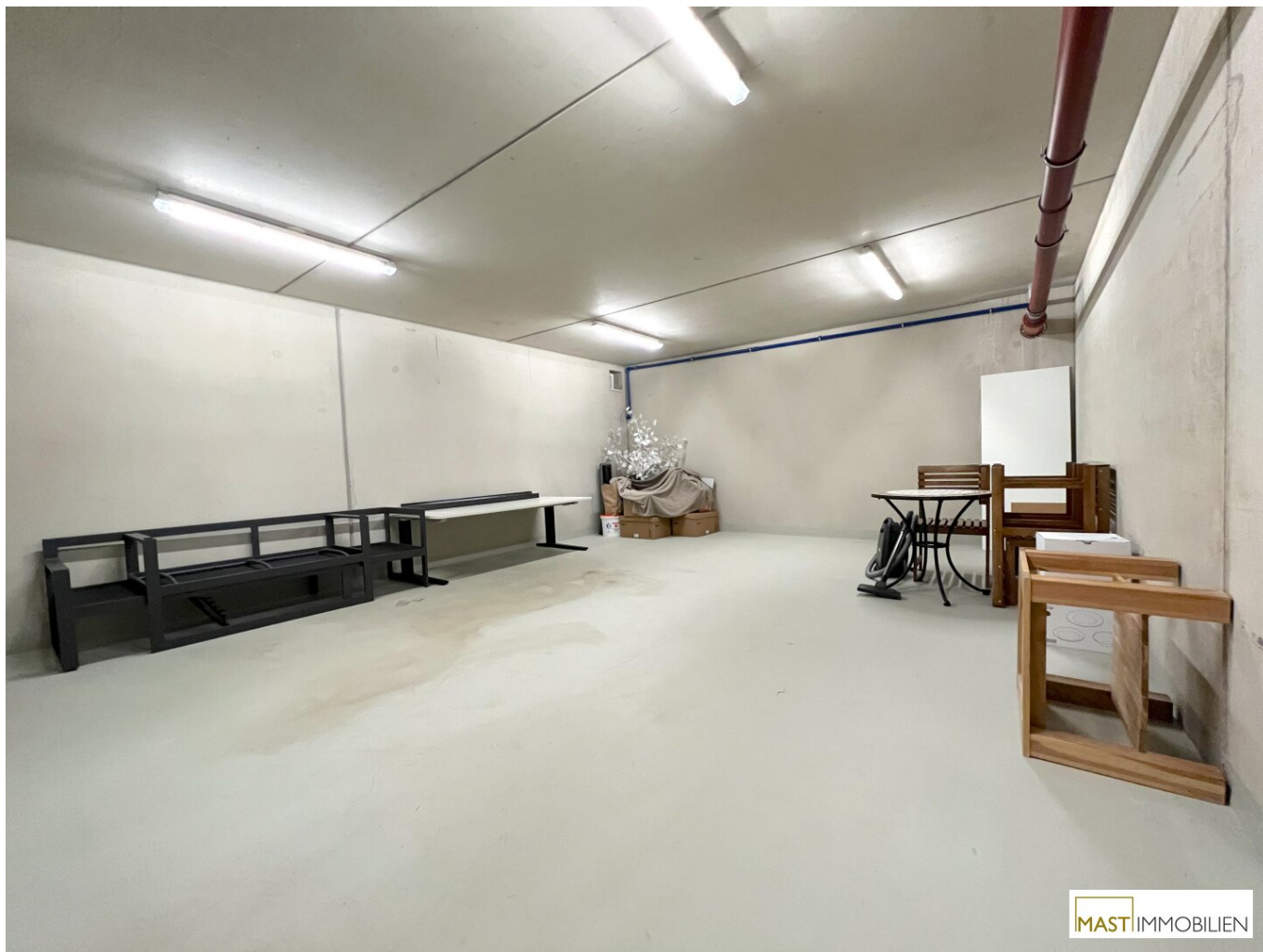












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **moderne nahezu Erstbezug-Wohnung** in ruhiger Siedlungslage in Strasshof - nur

ca. 10 km von Wien.

Die Eckgartenwohnung verfügt über rund **117 m2** reine **Wohnfläche**.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- WC
- Bad mit Badewanne und Dusche
- sehr geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche
- 4 Schlafzimmer

Weiteres lädt die ca. **30 m2** große, westseitig ausgerichtete **Terrasse** und der ca. **100 m2** große **Garten** zu gemütlichen Stunden im Freien ein!

Ein geräumiges Kellerabteil und ein Garagenplatz sind der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Neben der optimalen Zentrums Lage zwischen Nahversorgern, Ärzten, der Apotheke, Schulen, dem Bahnhof, dem Bäcker etc. bietet der Neubau auch eine **erstklassige Ausstattung**:

- Ziegelmassivbauweise
- Tiefgarage

- Lift
- Schöne, große Terrasse mit Eigengarten, Terrassenbeschattung, Gartenhütte und überdachten Sitzgelegenheiten
- 3-fach verglaste Isolierfenster
- Freier Kaminschacht im Wohnzimmer
- Zentralheizung mit Wärmemengenzähler
- zeitlose Vinylböden in allen Wohnräumen
- Moderne Fliesen im Vorraum sowie in Nassräumen
- modernes, möbliertes Bad
- Raffstore bei sämtlichen Fenstern
- integrierte Insektenschutzgitter
- moderne, maßgeschneiderte Einbauküche vom Tischler ausgestattet mit hochwertigen Geräten inkl. Granit Arbeitsplatte

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer beliebten und ruhigen Siedlung in der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn.

Die optimale Lage macht es möglich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Gebrauch schnell

zu erreichen, sei es ein Supermarkt, die Apotheke, der Arzt, Schulen, die Post, der Bäcker, etc.

Ein großer neu errichteter und moderner Generationenspielplatz befindet sich nur wenige Schritte von der Wohnhausanlage entfernt.

Die Gemeinde selbst ist nur ca. 10 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Strasshof ist nur 15 Gehminuten entfernt. Mit der Schnellbahnlinie S1 (Strasshof – Deutsch-Wagram – Leopoldau U1 – Floridsdorf U6 – Praterstern U2 - Landstraße U3) erreichen Sie bequem jede U-Bahn in wenigen Minuten.

Die Schulen innerhalb von Strasshof (Volksschule, Mittelschule) sowie die Schulen in Nachbarortschaften (Gymnasium, BHAK/BHAS, Polytechnische Lehranstalt etc.) sind bequem mit Schulbussen, teilweise sogar fußläufig oder mit der Bahn erreichbar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap