

**\*NEU\* Mietwohnung im Zentrum von Strasshof mit 129 qm  
Nutzfläche!**



**Objektnummer: 5387/8402**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

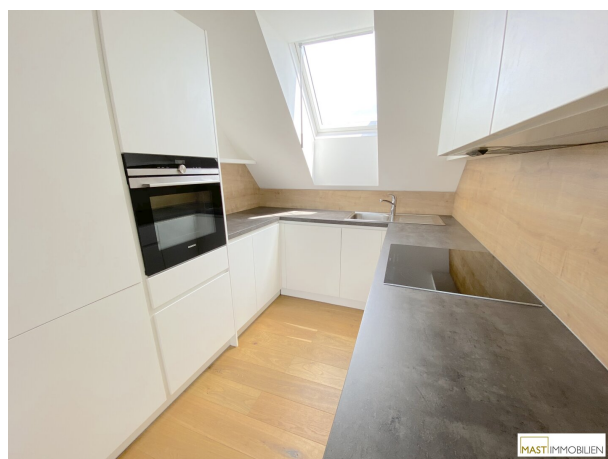
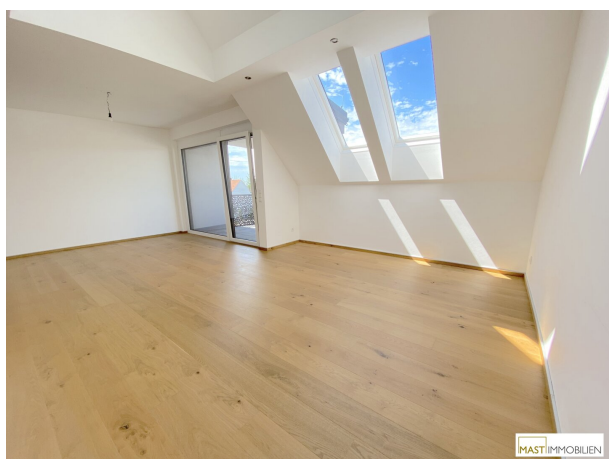
|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2231 Strasshof an der Nordbahn |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2017                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 85,57 m²                       |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 128,31 m²                      |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 32,00 kWh / m² * a           |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,69                         |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.499,00 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.138,19 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.362,73 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 224,54 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 136,27 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

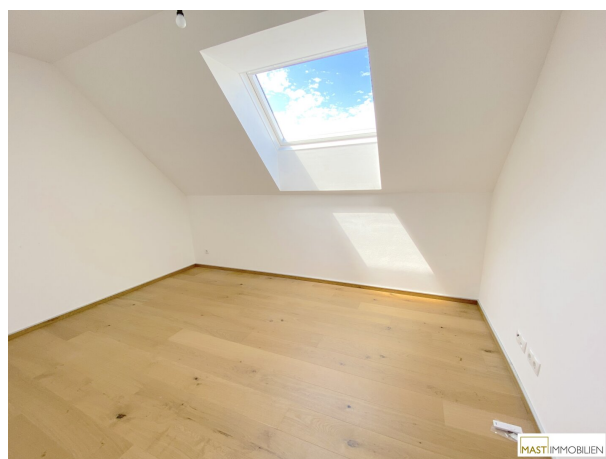
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

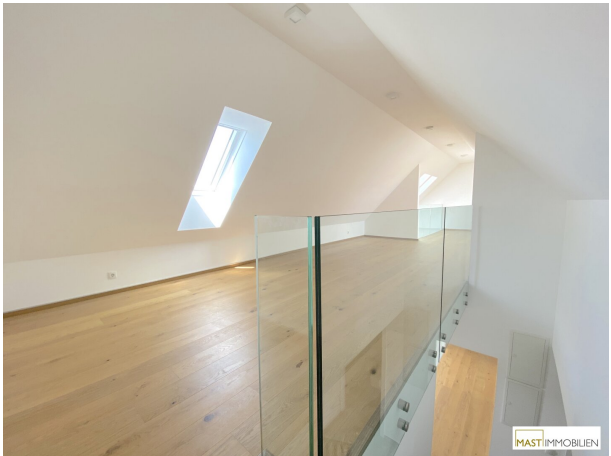
## Ihr Ansprechpartner

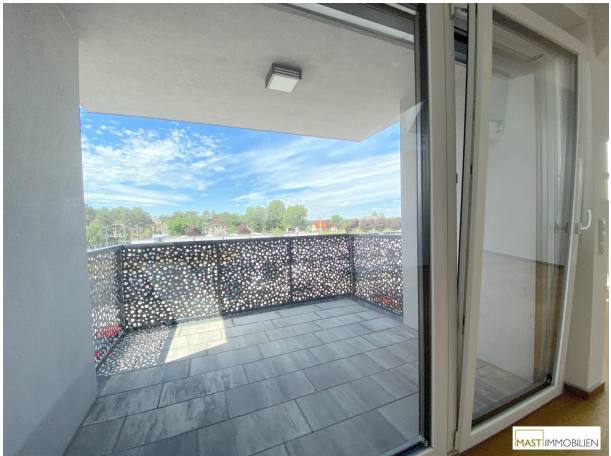
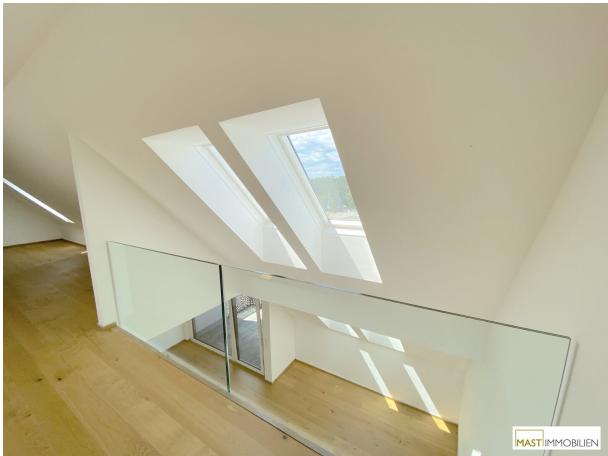


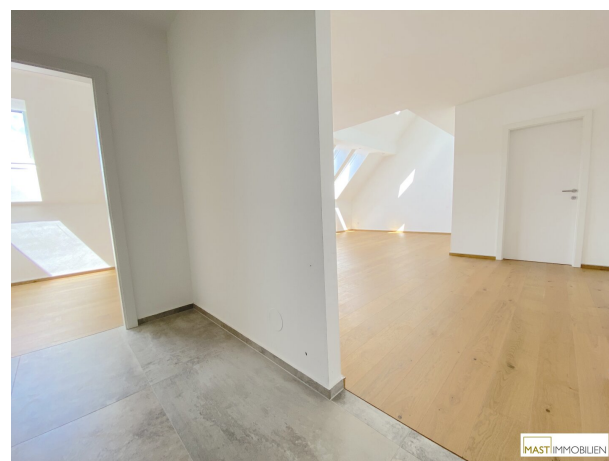
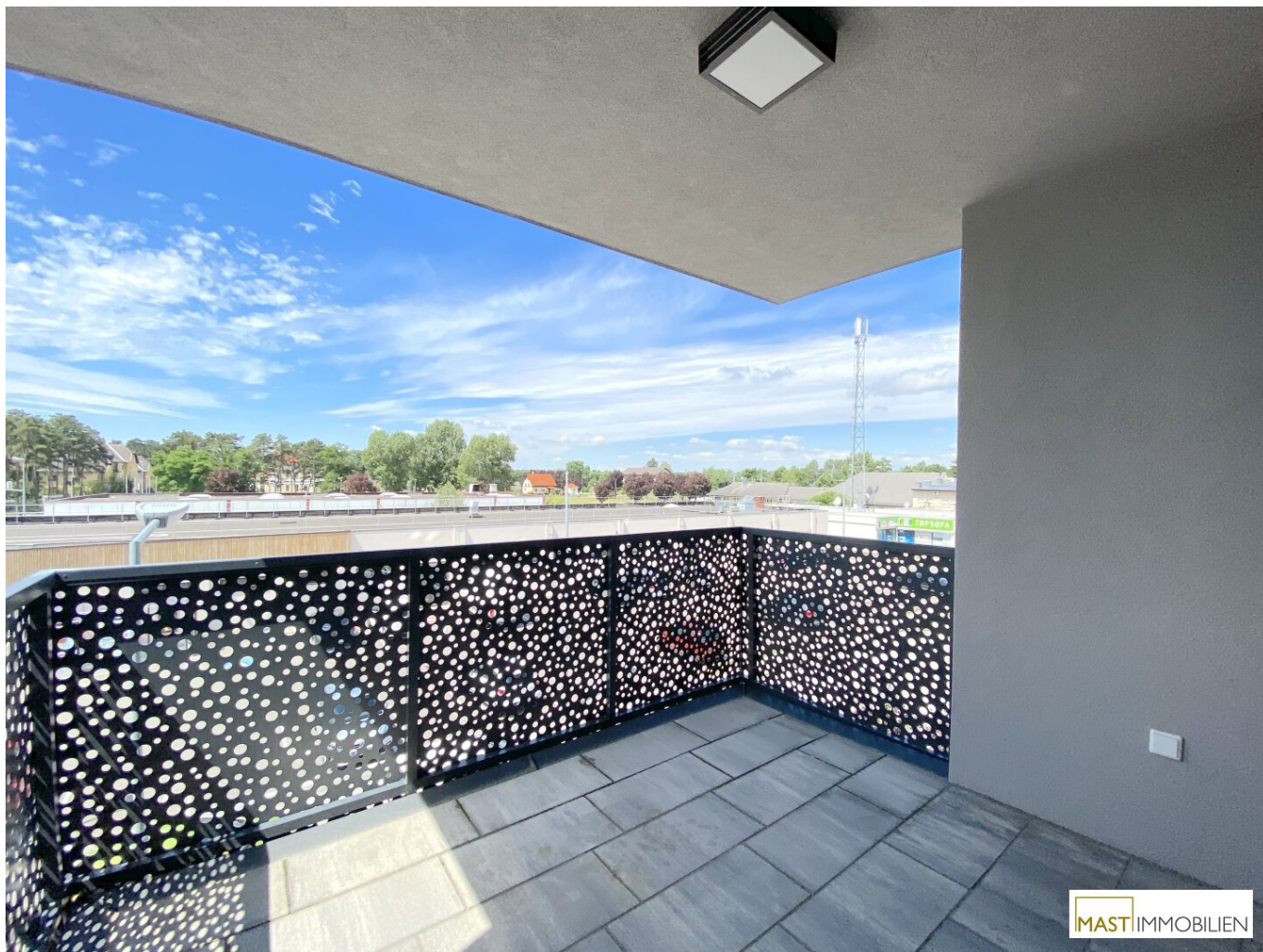
**Stefanie Vidovic**

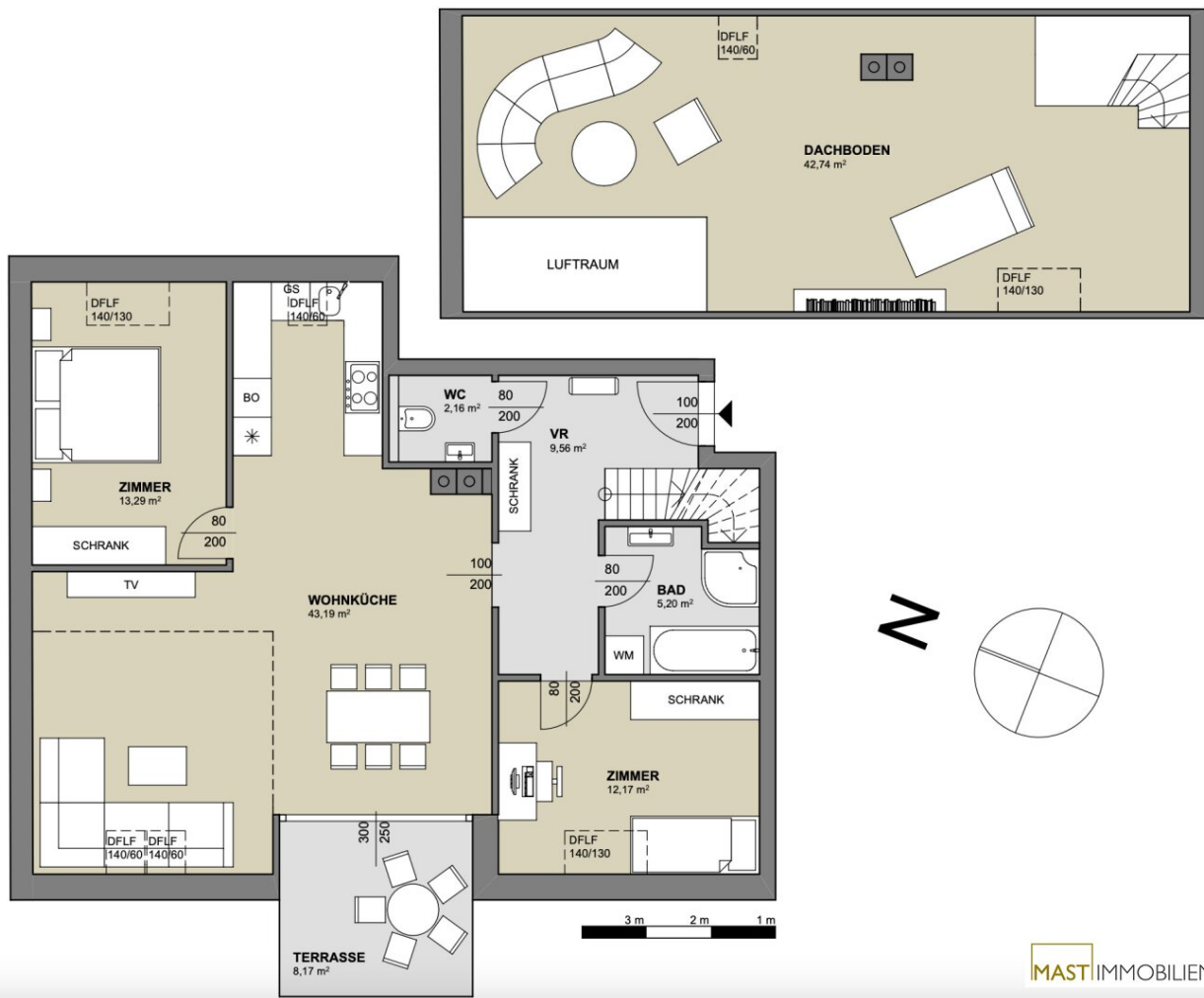












## Objektbeschreibung

Zur Miete steht eine moderne Wohnung im Herzen von Strasshof nur ca. 11 km von Wien.

Die Wohnung befindet sich im **1. DG** und verfügt über rund **86 m2 reine Wohnfläche zuzüglich rd. 43 m2 ausgebauter Dachbodenfläche**. Insgesamt stehen somit **rd. 129 m2 nutzbarer Fläche** zur Verfügung.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- WC
- Bad
- sehr geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche
- 2 Schlafzimmer
- ein großer offener Raum im 2. DG

Weiteres lädt ein ca. 8 m2 großer, süd-/westseitig ausgerichteter Balkon mit Weitblick zu gemütlichen Stunden im Freien ein!

Ein geräumiges Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

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

- zeitlose Dielen-Parkettböden in allen Wohnräumen
- Designer-Fliesen im Vorraum sowie in Nassräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- modernes, möbliertes Designer-Bad
- TV Anschlüsse im Wohnzimmer sowie in den Schlafzimmern
- Video-Gegensprechanlage

- elektrische Rollläden bei sämtlichen Fenstern
- integrierte Insektenschutzgitter
- moderne, grifflose, maßgeschneiderte Einbauküche vom Tischler ausgestattet mit hochwertigen Geräten von Siemens
- großzügige Fensterflächen und geräumiger Balkon
- geräumiges Kellerabteil
- durchdachtes Raumkonzept

Bei der Wohnhausanlage handelt es sich um ein kleineres und damit auch gut überschaubares Wohngebäude bestehend aus insgesamt 6 Wohnungen sowie 3 Geschäftslokalen im Erdgeschoß. Es gibt keinen Lift!

Das Heizkosten-Akonto beträgt aktuell ca. € 40,00/Monat. Dieses ist nicht in der Miete erhalten.

### **LAGE:**

Das Wohnhaus befindet sich direkt im Herzen der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn.

Die optimale Zentrums Lage macht es möglich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Gebrauch zu Fuß zu erreichen, sei es ein Supermarkt (direkt gegenüber), die Apotheke, der Arzt, Schulen, die Post, der Bäcker, etc.

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

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Der Bahnhof Strasshof ist nur 2 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap