

## **NEU! Exklusives Einfamilienhaus mit Gartenidylle – Ruhige Lage nahe Wien**



**Objektnummer: 5387/8395**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,97 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	211,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	211,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	775.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH













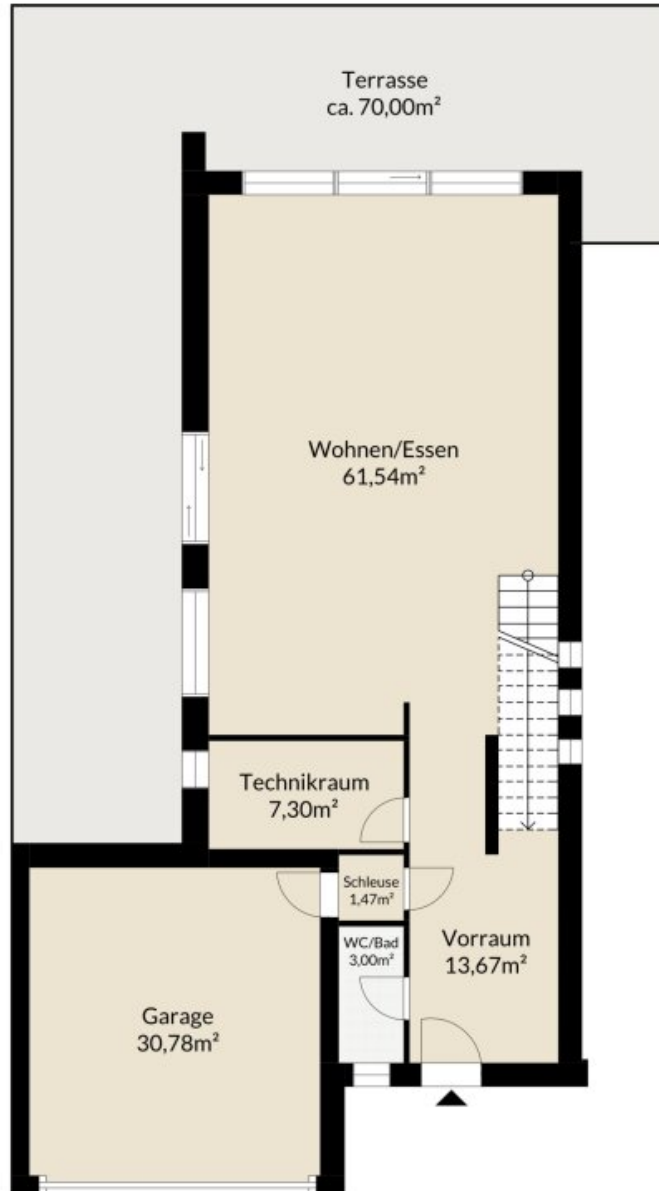








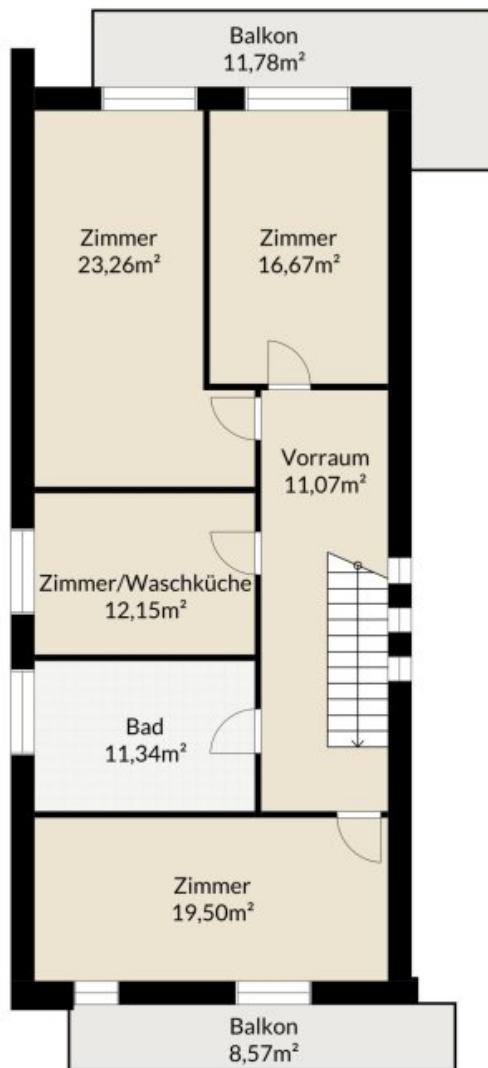




# Erdgeschoss



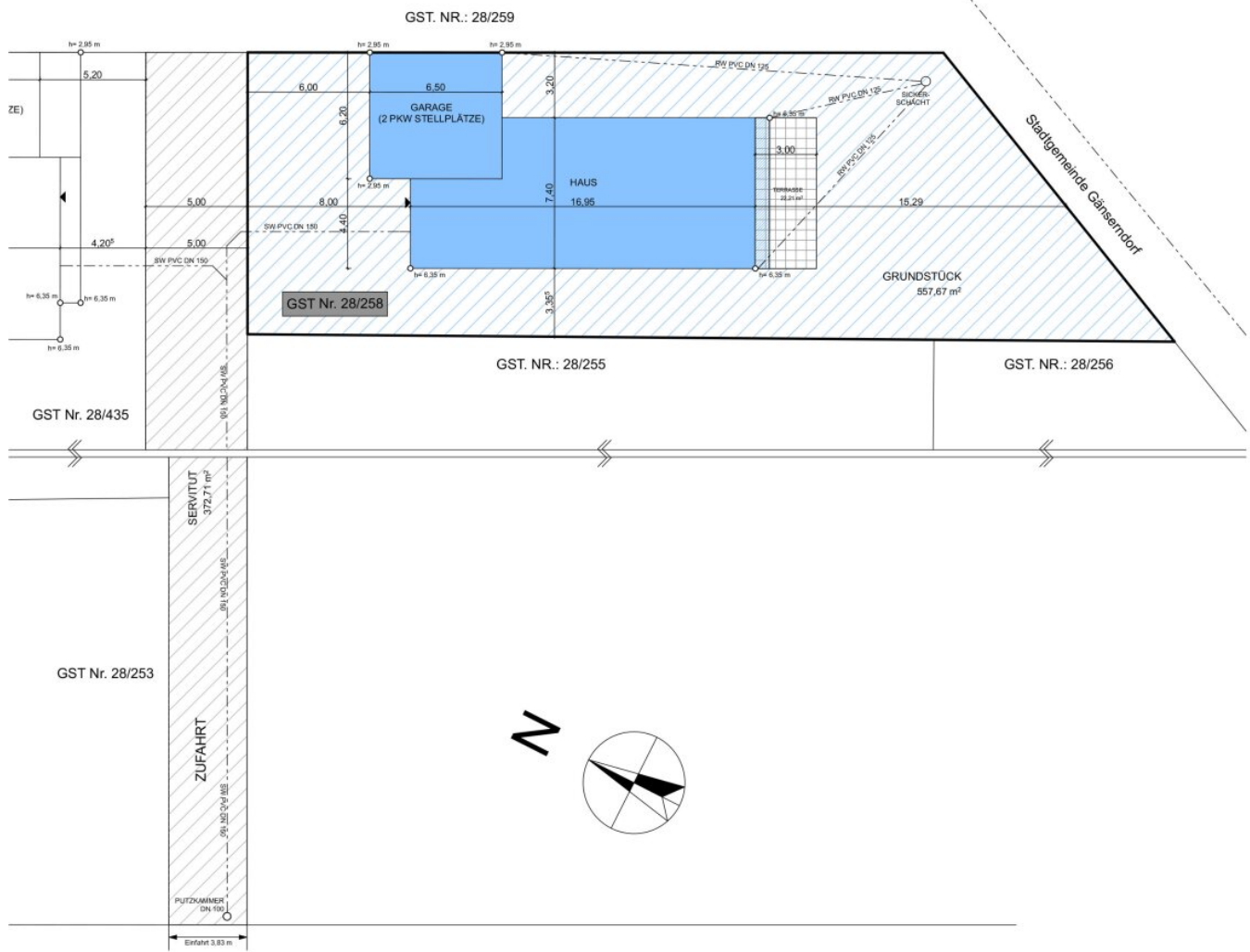
Planskizze. Alle Angaben ohne G **MAST** IMMOBILIEN



# Obergeschoss



Planskizze. Alle Angaben ohne G **MAST** IMMOBILIEN



BAHNGASSE  
Öffentliches Gut

# LAGEPLAN

## M 1:250

# Objektbeschreibung

## Exklusives Einfamilienhaus mit uneinsichtigem Garten und Doppelgarage

*Moderne Architektur und hochwertige Ausstattung nahe Wien*

In ruhiger Lage von **Strasshof an der Nordbahn** präsentiert sich dieses **neuwertige Einfamilienhaus (BJ 2023)** mit rund **181 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, vier Schlafzimmern und großzügigem Wohnbereich.

Große Fensterflächen, ein stilvoller Kamin sowie die offene Designer-Küche sorgen für ein helles und modernes Wohnambiente. Die **Terrasse mit Pergola** und der **uneinsichtige Garten** bieten ein Höchstmaß an Privatsphäre und laden zum Entspannen ein.

## Hochwertige Bauweise & Ausstattung

Das Haus wurde in **Ziegel-Massivbauweise** errichtet und überzeugt durch moderne Technik sowie hochwertige Materialien:

- Vollwärmeschutzfassade
- 3-fach verglaste Alu-Kunststofffenster
- elektrische Außenrollläden & Insektenschutz
- Luftwärmepumpe (Vaillant)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- TV-Anschluss in jedem Zimmer

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen **maßgefertigten Tischlereinbauten**, darunter eine hochwertige Küche mit Geräten von **Neff, Siemens und Falmecc**, Echtholz-Elementen und Granit-Arbeitsplatte.

## **Außenbereich & Komfort**

- großzügige Terrasse mit Pergola
- uneinsichtiger Garten mit Sichtschutz
- automatische Bewässerungsanlage & Rasenroboter
- Gartenhaus (Biohort) mit Stromanschluss
- elektrisches Einfahrtstor
- Doppelgarage (ca. 30 m<sup>2</sup>)

## **Lage**

Strasshof an der Nordbahn bietet eine ideale Kombination aus **ruhigem Wohnen im Grünen** und **sehr guter Anbindung nach Wien**.

Die **S-Bahn-Station Silberwald** ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu mehreren Wiener U-Bahn-Knotenpunkten. Die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie in ca. **15 Minuten**.

Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## **Fazit**

Ein modernes, hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus in ruhiger Lage – ideal für Familien oder Pendler, die **Wohnen im Grünen mit Stadtnähe** verbinden möchten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap