

**Belagsfertig ! Exklusives Designhaus mit Privatpool und
Travertin-Terrasse**



Objektnummer: 8400

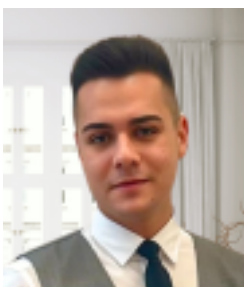
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,11 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	619.000,00 €
Provisionsangabe:	

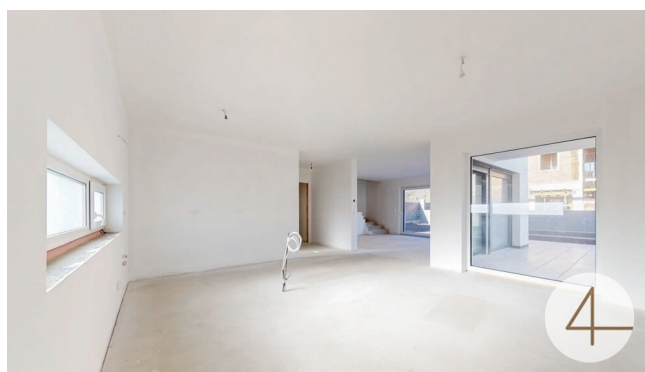
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

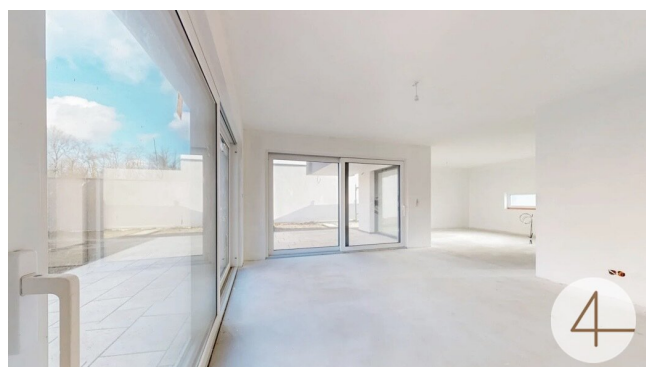
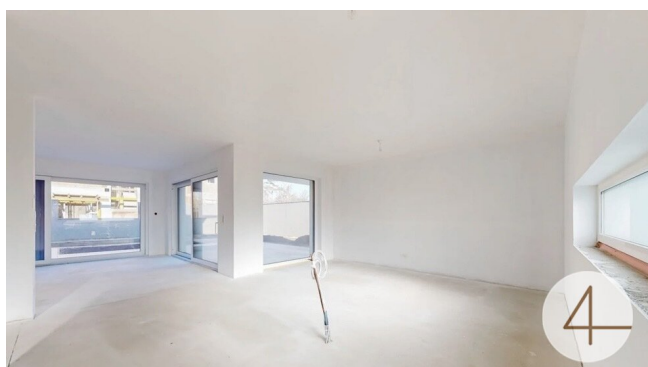
Ihr Ansprechpartner



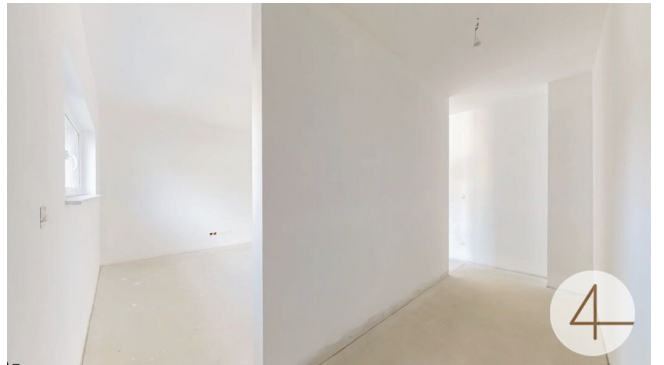
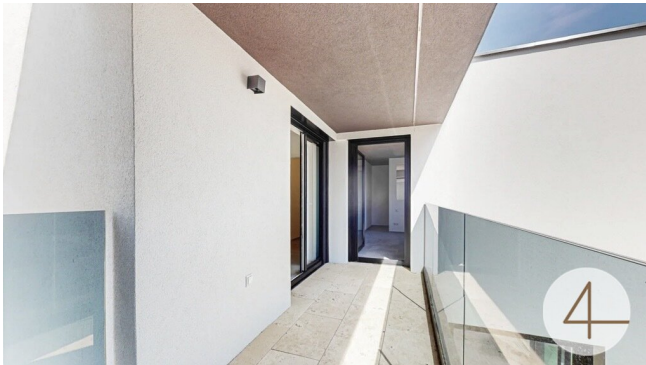
Kevin Krammer

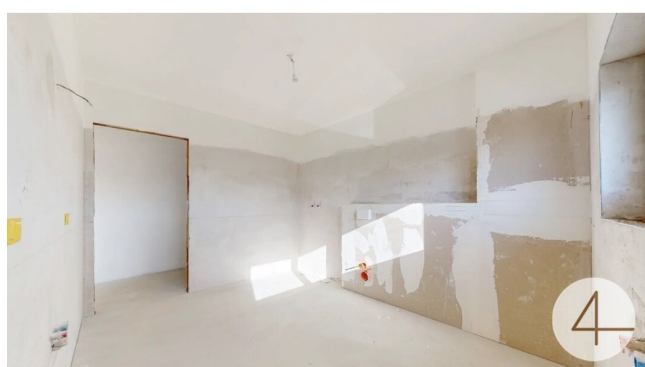
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf



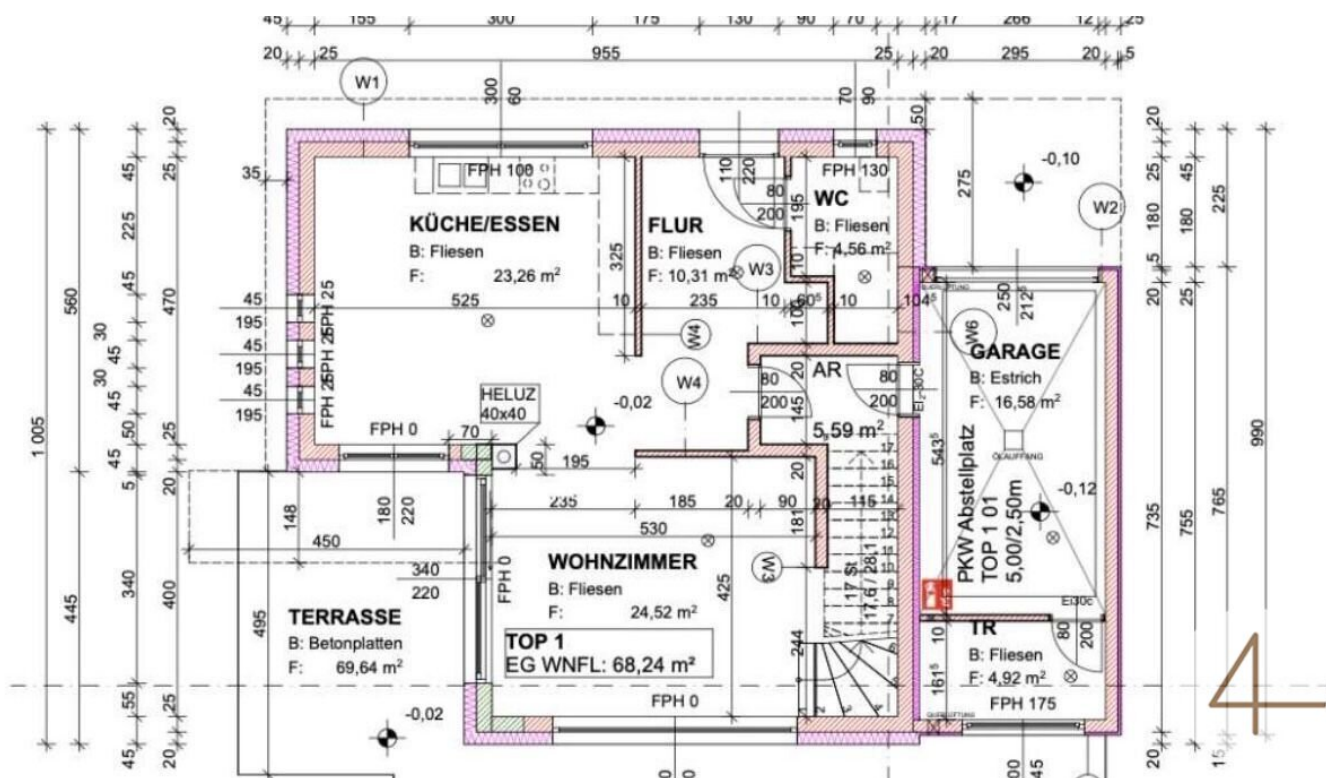


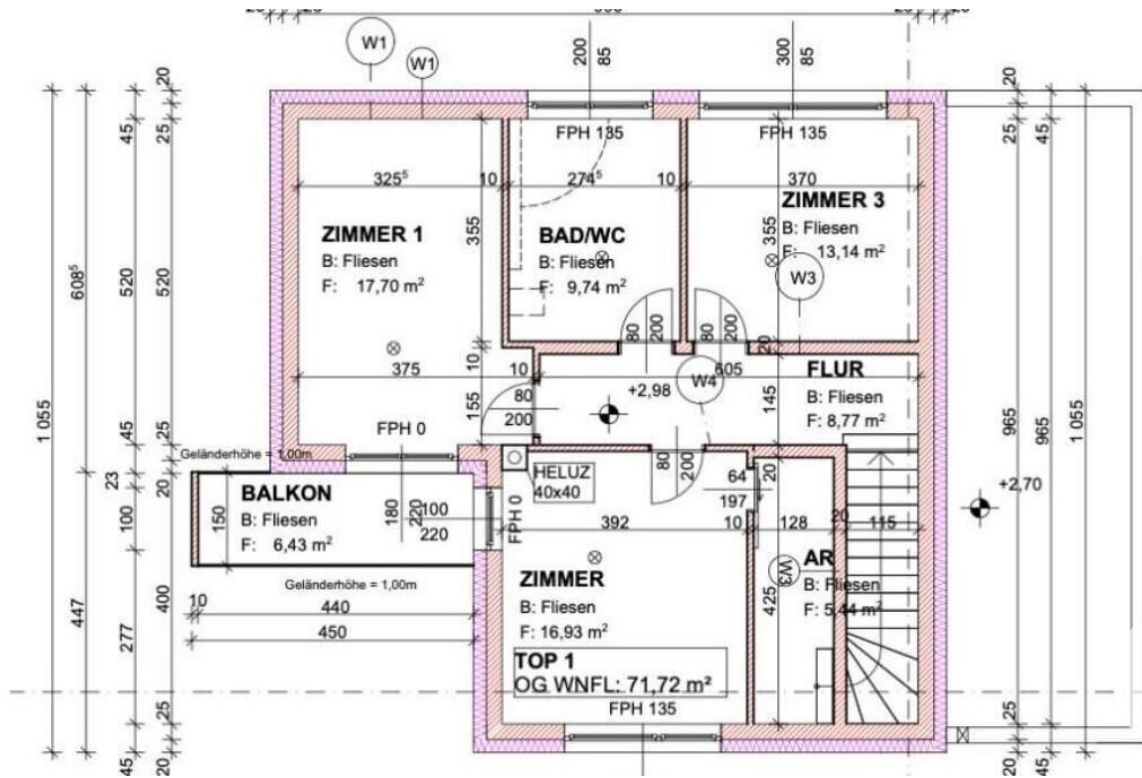












4

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Einfamilienhaus in **Strasshof an der Nordbahn** vereint moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und durchdachten Wohnkomfort auf rund **139 m² Wohnfläche**.

Auf einem ca. **448 m² großen Grundstück** bietet das 2025 errichtete Haus großzügige Raumverhältnisse mit insgesamt **vier Zimmern**, zwei Bädern, zwei separaten WCs sowie einem praktischen Technikraum.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen **Travertin-Natursteinterrasse (ca. 70 m²)** und dem liebevoll angelegten Garten samt **privatem Swimmingpool** – ein echtes Highlight für entspannte Sommertage und gesellige Abende.

Ein modernes Badezimmer mit **Walk-In-Dusche**, hochwertige 3-fach verglaste Kunststoff-Alufenster sowie außenliegende Rollläden unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Das Haus befindet sich aktuell im **belagsfertigen Zustand** und kann ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen finalisiert werden – wahlweise in Eigenregie oder durch den Bauträger.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 139 m²
- Grundstücksfläche: ca. 448 m²
- Baujahr: 2025
- Bauweise: Ziegelmassiv
- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 2 WCs
- Technikraum

- Garage (ca. 16,58 m²)
- 1 Garagenstellplatz
- Flachdach
- HWB: 51 kWh/m²/Jahr
- Niedrigenergiebauweise

Ausstattung & Highlights

- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Luftwärmepumpe
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alufenster
- Außenrollläden
- Fliegengitterplissees
- Travertin-Natursteinterrasse
- Swimmingpool
- 2 Terrassen (ca. 70 m² Gesamtfläche)
- Balkon (ca. 6,43 m²)
- 2 Abstellräume

Komfort bis ins Detail – auch Ihr Fahrzeug parkt stilgerecht in der eigenen Garage.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage nahe der **EMS Strasshof** und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Supermärkte wie **HOFER** und **PENNY** befinden sich in kurzer Gehdistanz. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind bequem erreichbar.

Der **Bahnhof Strasshof** ist mit dem Fahrrad in rund 6 Minuten erreichbar und bietet eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Entfernungen (ca.):

- Arzt: < 1.000 m
- Kindergarten & Schule: < 1.000 m
- Supermarkt: < 1.000 m
- Bahnhof: < 2.000 m
- Autobahnanschluss: < 10.000 m

Kosten

- Monatliche Kosten: € 100,–
- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %

Rechtlicher Hinweis

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung

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.