

# Hochwertiges Traumhaus mit Terrasse, Garage & Carport



**Objektnummer: 8485**

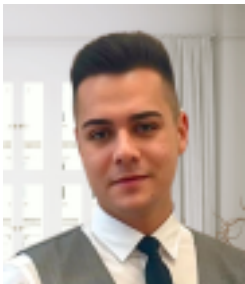
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	166,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	659.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Krammer**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71







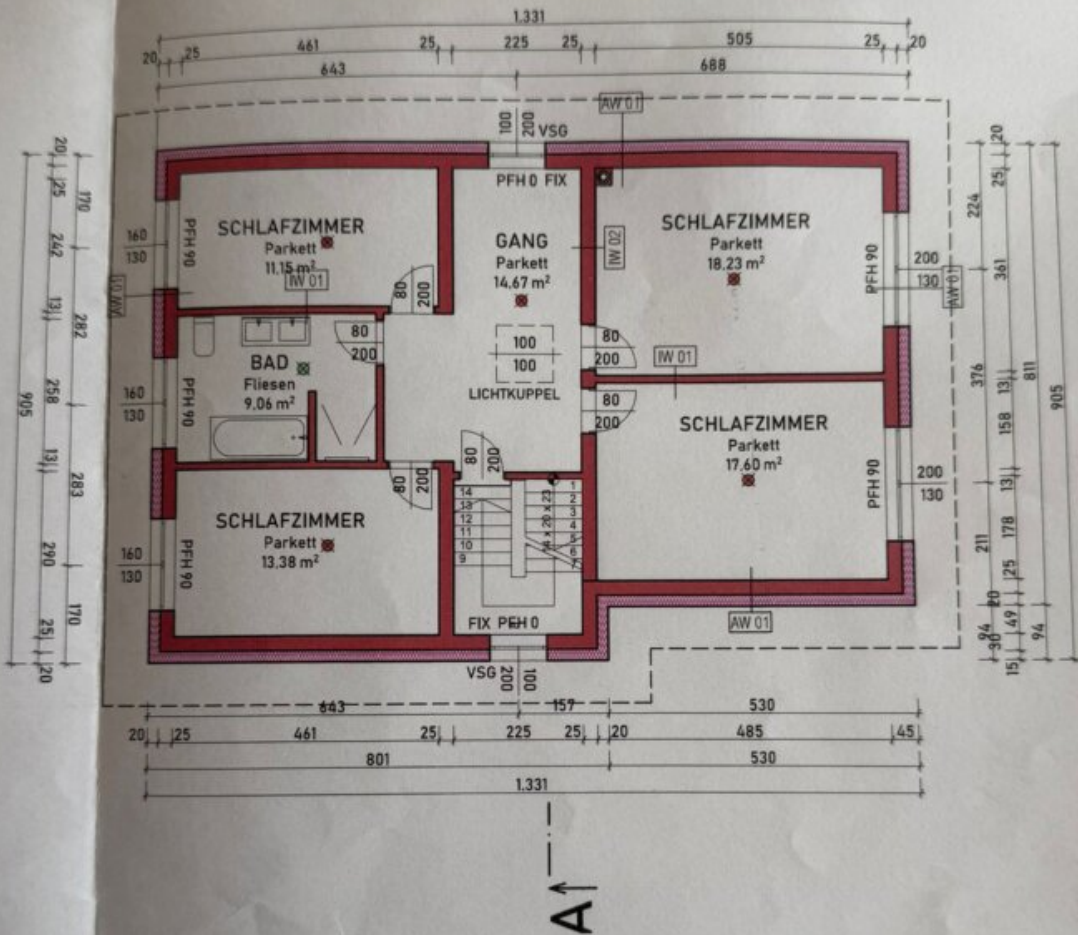








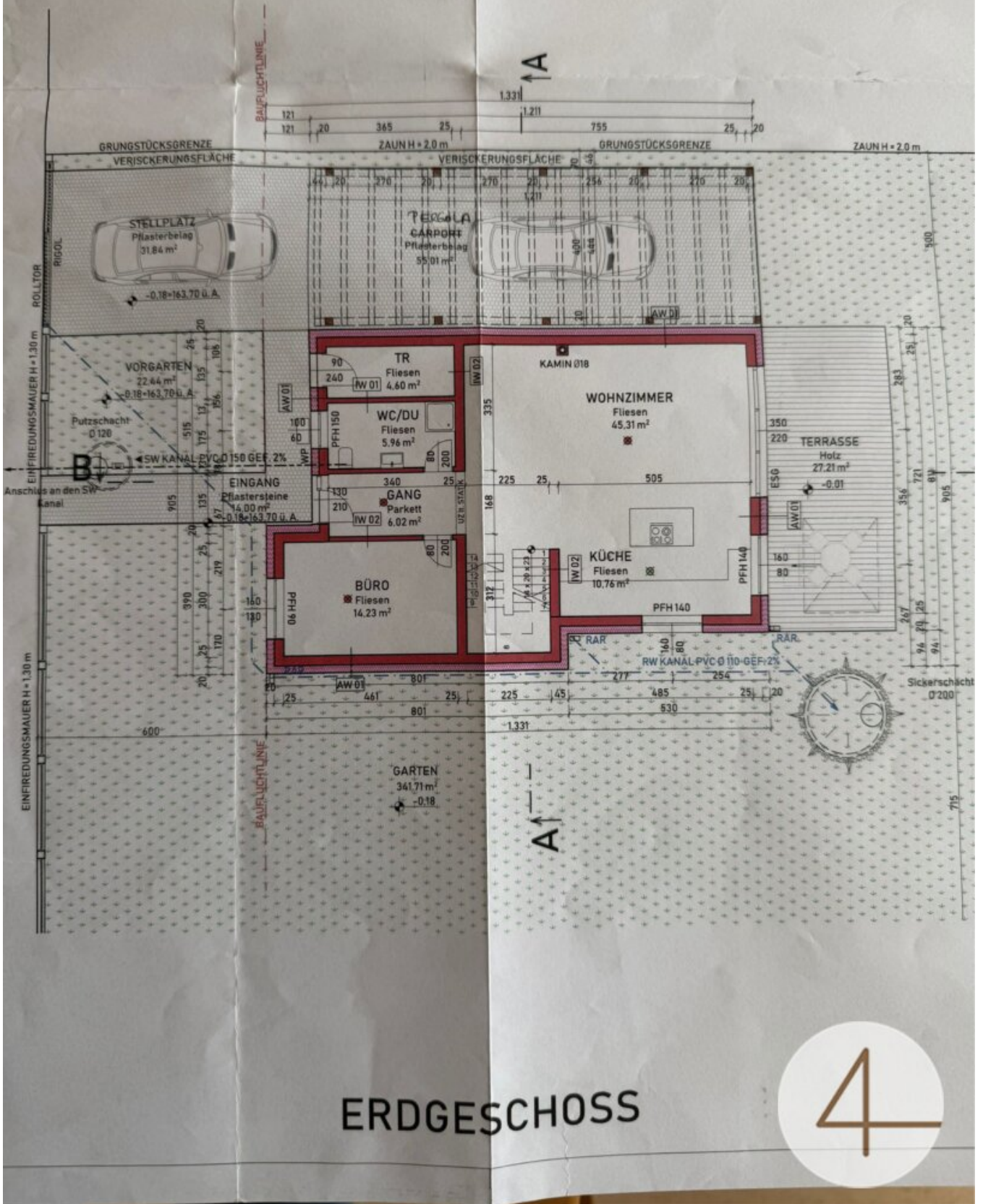




OBERGESCHOSS



# NORDANSICHT



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Einfamilienhaus in **Strasshof an der Nordbahn** vereint moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und durchdachten Wohnkomfort auf rund **166 m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Auf einem ca. 603 m<sup>2</sup> **großen Grundstück** bietet das 2019 errichtete Haus großzügige Raumverhältnisse mit insgesamt 6 **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 **Natursteinterrasse** und dem liebevoll angelegten Garten ein echtes Highlight für entspannte Sommertage und gesellige Abende.

Ein modernes Badezimmer hochwertige 3-fach verglaste Kunststoff-Alufenster sowie außenliegende Rollläden unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Das Haus befindet sich aktuell in einem gepflegtem Zustand

## Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 166 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 603 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2019
- Bauweise: Ziegelmassiv
- 6 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 2 WCs

- Technikraum
- Garage (ca. 55,01 m<sup>2</sup>)
- 1 Garagenstellplatz
- Carport mit (ca. 31,84m<sup>2</sup>)
- Satteldach
- HWB: 38 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr
- Niedrigenergiebauweise

## Ausstattung & Highlights

- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Luftwärmepumpe
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alufenster
- Außenrollläden
- Fliegengitterplissees
- Terrasse (ca. 27,21m<sup>2</sup> Gesamtfläche)

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: € 150,-
- 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.