

**Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit sonnigem
Balkon in ruhiger, familienfreundlicher Lage**



Objektnummer: 5387/8423

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

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Doktor-Bruno-Kreisky-Straße |
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2231 Strasshof an der Nordbahn |
| Baujahr: | 2018 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 89,23 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 24,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72 |
| Kaufpreis: | 349.000,00 € |
| Betriebskosten: | 148,62 € |
| Heizkosten: | 33,92 € |
| USt.: | 23,52 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

MAST Immo GmbH







MAST IMMOBILIEN



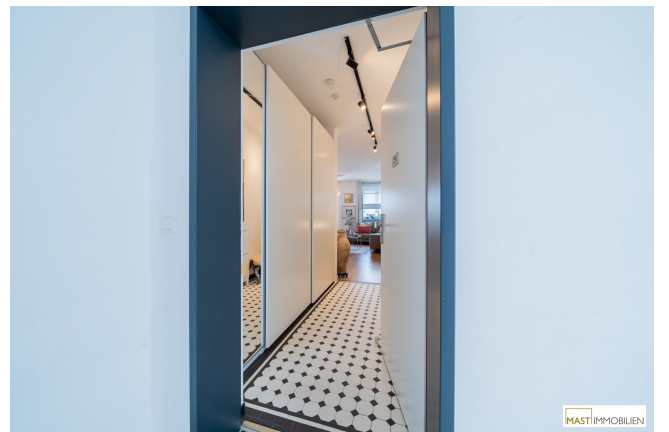
MAST IMMOBILIEN

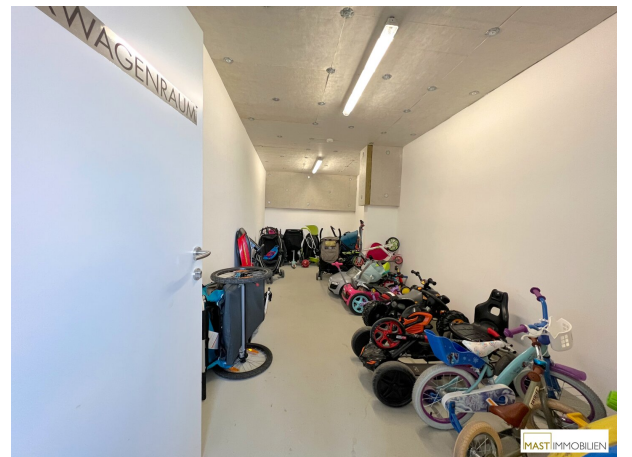


MAST IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Zum Verkaufen steht eine **moderne und gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** in ruhiger Siedlungslage in **Strasshof an der Nordbahn**, nur etwa **10 Kilometer von Wien entfernt**.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **helle, freundliche Atmosphäre** sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Auf rund **89,23 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein gut geschnittenes Zuhause mit großzügigem Wohnbereich und direktem Zugang zu **einem 9,5 m² großen Balkon**.

Raumaufteilung

- Vorraum ca. 5,12 m²
- großzügiges **Wohnzimmer mit offener Küche** ca. 35,54 m²
- **2 Schlafzimmer**
- Badezimmer mit **Badewanne und Dusche** ca. 9,82 m²
- separates WC ca. 2,45 m²
- Abstellraum ca. 1,20 m²

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon.

Der **Balkon** lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet ideale Voraussetzungen, um die Abendsonne zu genießen.

Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit E-Lade-Möglichkeit sind der Wohnung

zugeordnet und bieten zusätzlichen Komfort sowie praktische Abstell- und Parkmöglichkeiten.
Der Tiefgaragenstellplatz ist für 20.000 € zu erwerben.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne und hochwertige Ausstattung:

- Niedrigenergiehaus
- Personenaufzug
- **Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox** Anschluss für E-Mobilität
- außergewöhnliche Fliesen
- offene, moderne Wohnküche
- großzügiges Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- separates WC
- Balkon mit Fernblick
- Zentralheizung
- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima auch an heißen Sommertagen
- **elektrische Rolläden**
- **Insektenschutzgitter** (ausgenommen Dachflächenfenster)

- Fahrradraum
- gesonderte Haltung für für E-Bike
- 3-fach verglaste Isolierfenster

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer **beliebten und ruhigen Wohngegend in Strasshof an der Nordbahn**.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Post, Bäcker, Schulen und weitere Nahversorger sind **in kurzer Zeit erreichbar**.

Nur wenige Schritte von der Wohnhausanlage entfernt befindet sich zudem ein **neu errichteter, moderner Generationenspielfeld**, der besonders für Familien attraktiv ist.

Die Nähe zu Wien sowie die **hohe Lebensqualität** machen diesen Standort besonders attraktiv.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Der **Bahnhof Strasshof** ist in etwa **15 Gehminuten** erreichbar.

Mit der **Schnellbahnlinie S1 (Strasshof - Deutsch-Wagram - Leopold U1 - Floridsdorf U6 - Praterstern U2 - Landstraße U3)** erreichen Sie mehrere Wiener U-Bahn-Knotenpunkte in kurzer Zeit und sind somit optimal an das Wiener Stadtzentrum angebunden.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <4.750m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap