

****NEU** Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit
Klimaanlage! 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:	299.000,00 €
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



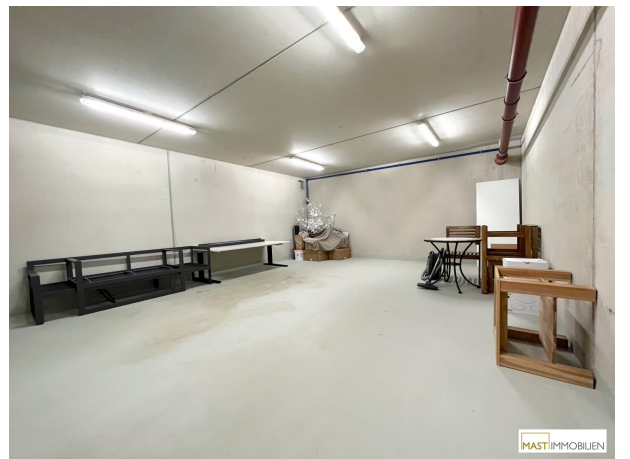
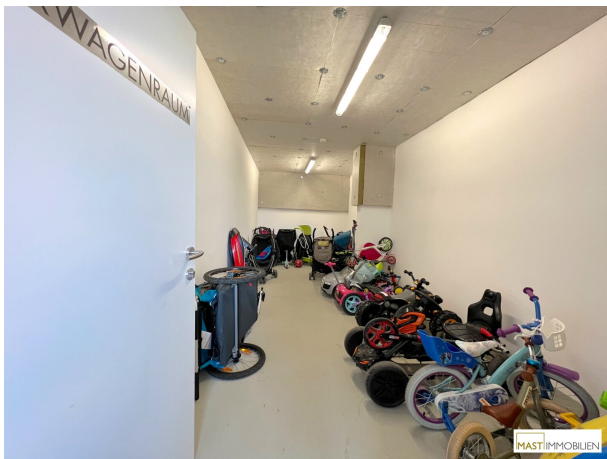
MAST IMMOBILIEN

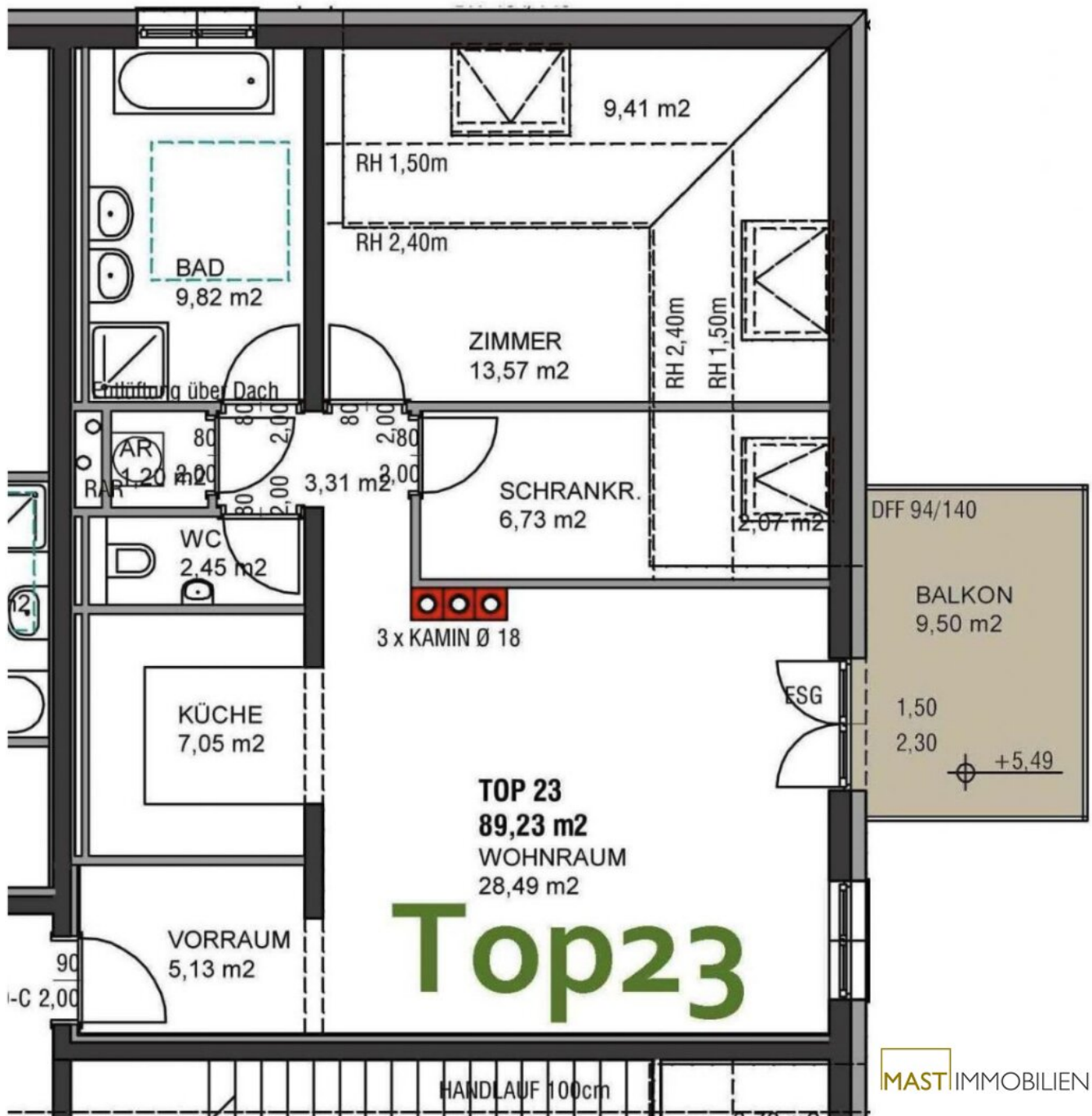












Objektbeschreibung

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. 5,13 m²
- Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit offener Küche ca. 35,54 m²
- Großzügiges Schlafzimmer ca. 13,57 m²
- Separater begehbare Schrankraum / Ankleidezimmer ca. 6,73 m²
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche ca. 9,82 m²
- Separates WC ca. 2,45 m²
- Abstellraum ca. 1,20 m²
- Balkon ca. 9,50 m²

Der großzügige Schrankraum bietet zusätzlichen Stauraum und schafft ein Wohngefühl, das man sonst vor allem aus deutlich größeren Wohnungen kennt.

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 25.000 € 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 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 Generationenspielplatz**, 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.

Hinweis:

Die abweichende Flächenberechnung ist auf die Dachschrägen im Dachgeschoss zurückzuführen.

Wohnnutzfläche laut Plan: ca. 74,44 m²

Nutzwertfläche laut Parifizierung: ca. 89,23 m²

Balkon: ca. 9,50 m²

Bad und Küche verbleiben wie besichtigt. Sonstige Einrichtungsgegenstände können nach Absprache übernommen werden.

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