

# Traumhaus mit XXL-Wohnzimmer + Pflegeleichter Garten & Garage



**Objektnummer: 2146/50**

**Eine Immobilie von Mario Jelicic Immobilien**

## 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>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	79,48 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	51,08 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	659.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

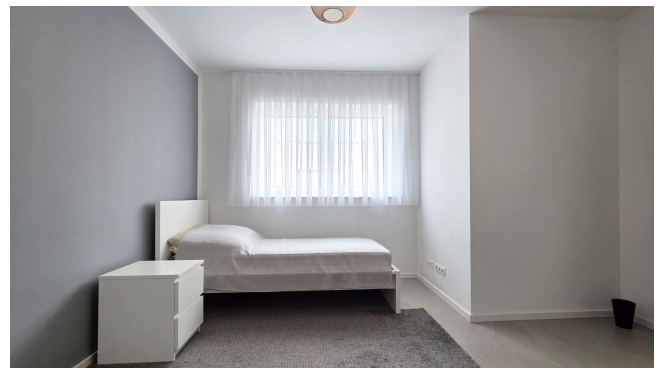
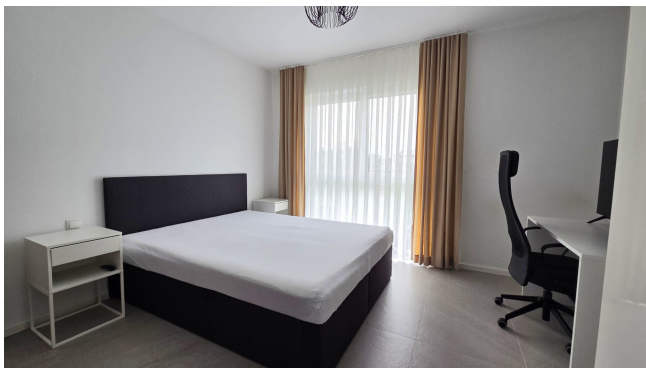
### Mario Jelacic

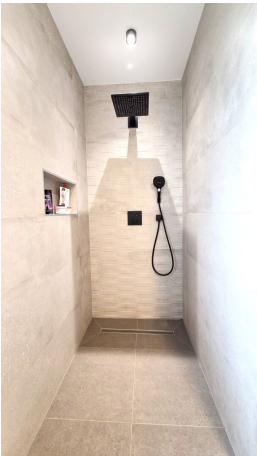
Mario Jelacic Immobilien  
Schenkermayerplatz 3  
2525 Günselsdorf

T 06601417513  
H 06601417513

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Diese attraktive Immobilie überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und moderner Ausstattung auf ca. **110 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Das Haus bietet **4 Zimmer einen kleinen Garten** sowie einen **großzügigen Kellerraum**, der vielseitig nutzbar ist (Hobby, Lager, Fitness). Die Immobilie ist mit einer **energieeffizienten Luftwärmepumpe** und **Fußbodenheizung** ausgestattet und sorgt so für ein angenehmes Wohnklima bei niedrigen Betriebskosten. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine **Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung**.

### Highlights der Immobilie:.

- Moderne **Küche mit hochwertigen Bosch-Geräten**
- **3-fach verglaste Fenster** mit **elektrischen Außenjalousien** und **Fliegengittern**
- **Pflegeleichter Garten**
- **Garage mit Elektrisches Garagentor**
- **Sprechanlage / Klingel mit Kamera** für mehr Sicherheit
- **Sonnige Terrasse mit Südausrichtung**
- **Solaranlage auf dem Dach** für Warmwasser und Heizungsunterstützung
- **Badezimmer mit Dusche + Badewanne**
- **Einbauschränke** für optimalen Stauraum
- **Fußbodenheizung**

- Uvm .

Weitere Informationen finden Sie im Exposé. Kontaktieren Sie uns telefonisch und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. **Wir freuen uns auf Ihren Anruf !**

Wir freuen uns über Ihre Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform oder einen Anruf unter folgender Telefonnummer: **0660 141 75 13**

Wir bitten um Verständnis, dass wir weiterführende Informationen zur Liegenschaft ausschließlich nach Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten zur Verfügung stellen dürfen. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap