Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie



Objektnummer: 8536

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	208,33 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	57,52 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	619.000,00 €
Betriebskosten:	450,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Krammer

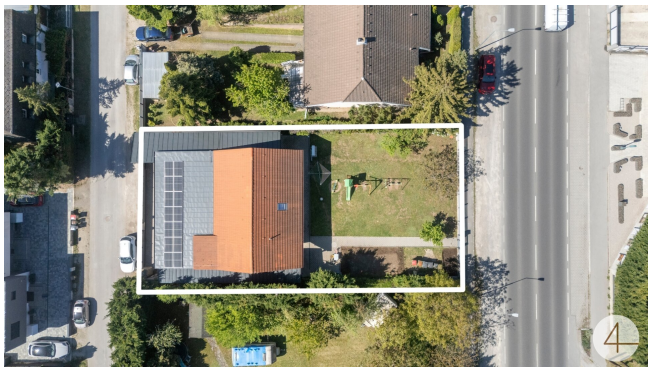
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf


AEG


IMMOBILIE


IMMOBILIE










































EDER


KRUSOVICE
KRUSOVICE
Coca-Cola
4

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Einfamilienhaus in Strasshof an der Nordbahn vereint moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und durchdachten Wohnkomfort auf rund 208m² Wohnfläche.

Auf einem ca. 713m² großen Grundstück bietet das 2021 Grundsanierte Haus großzügige Raumverhältnisse mit insgesamt 8 Zimmern, drei Bädern, drei WCs sowie einem praktischen Technikraum.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum liebevoll angelegten Garten ein echtes Highlight für entspannte Sommertage und gesellige Abende.

Der Balkon und 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. 208 m²
- Grundstücksfläche: ca. 713 m²
- Baujahr: 1975 , 2021 erneuert
- Bauweise: Ziegelmassiv
- 8 Zimmer
- 3 Badezimmer
- 3 WCs
- Technikraum
- Carport (ca. 32,73 m²)
- 2 Autostellplätze
- Satteldach

- HWB: 38 kWh/m²/Jahr
- Niedrigenergiebauweise

Ausstattung & Highlights

- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Luftwärmepumpe
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alufenster
- Außenrollläden
- Fliegengitterplissees

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

- Monatliche Kosten: € 450,–
- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %

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.