

**BUNGALOW mit Pool | Ausbaupotential | Klimaanlage |
~696m² Grundstück | Ruhelage**



Außenfoto

Objektnummer: 16936

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2231 Strasshof an der Nordbahn |
| Wohnfläche: | 78,10 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Kaufpreis: | 425.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

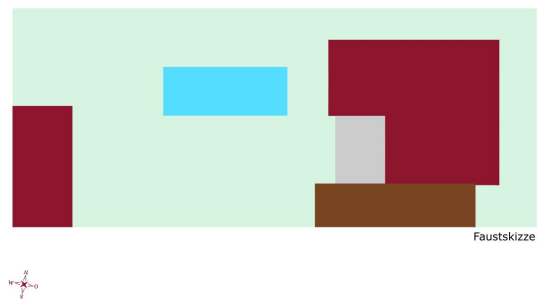
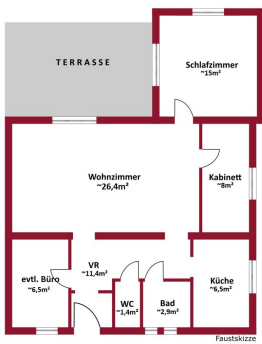
T +43 699 18 04 71 30

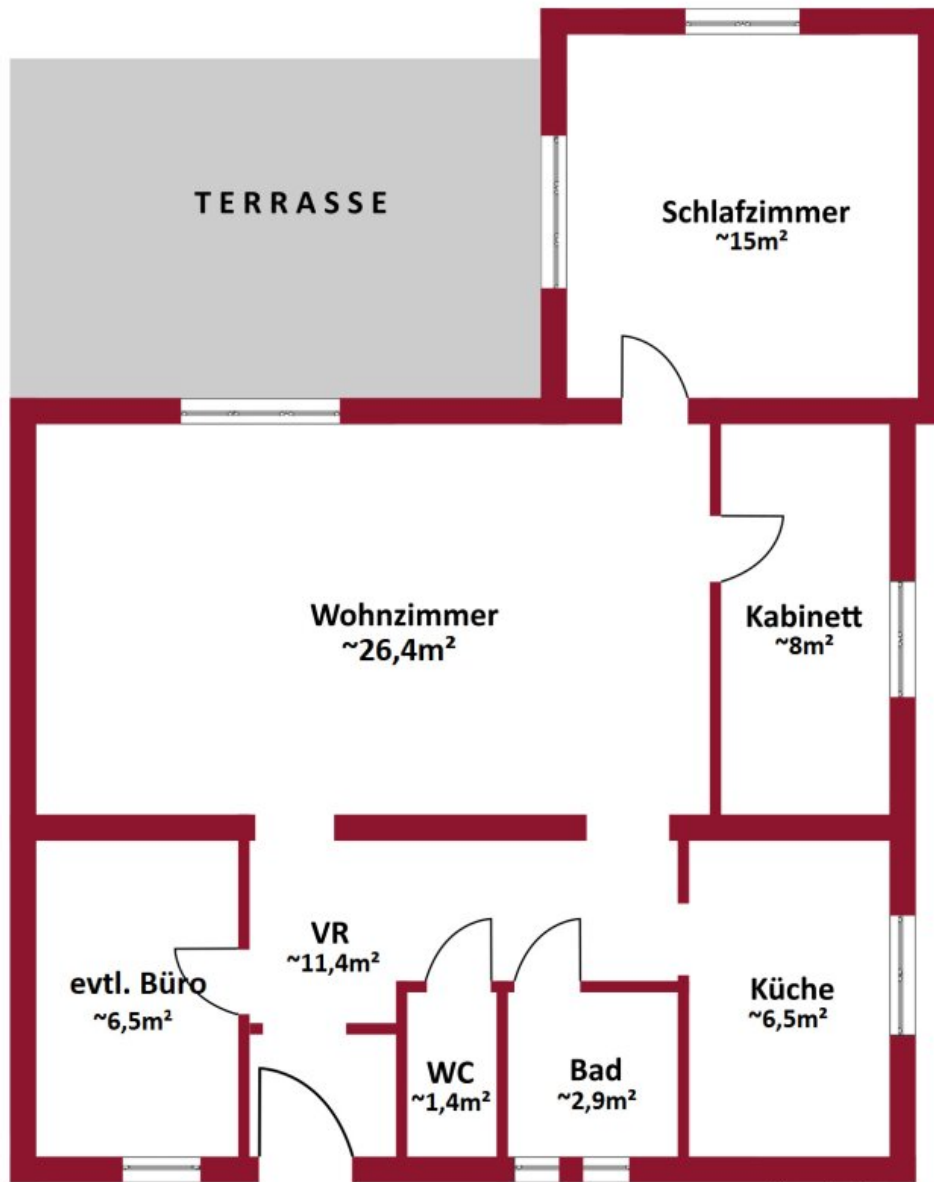
H +43 699 18 04 71 30

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

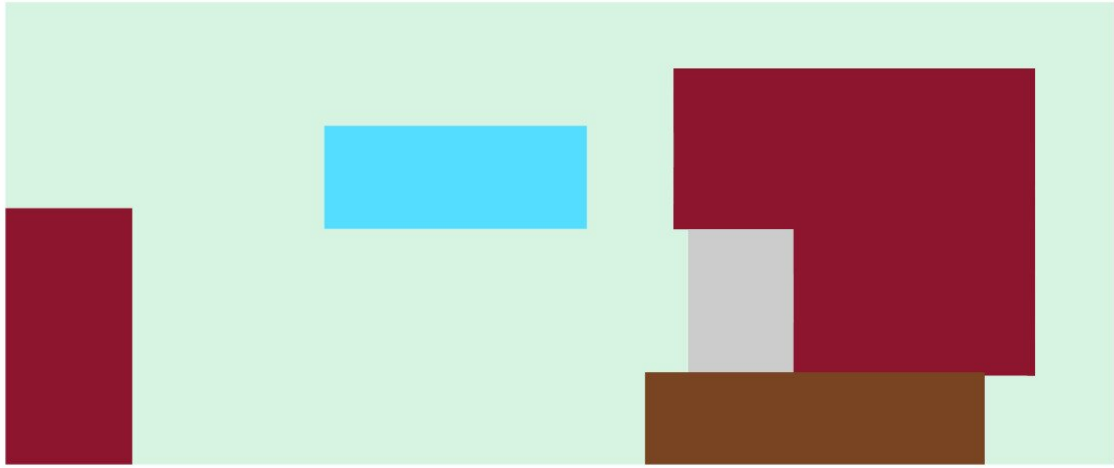








Faustskizze



Faustskizze



Objektbeschreibung

Hier kann der Sommer kommen!

Genießen Sie bereits diesen Sommer in Ihrem neuen Zuhause: Entspannen Sie bei einem erfrischenden Getränk im eigenen Garten und gönnen Sie sich anschließend eine Abkühlung im Pool.

In einer **ruhigen Sackgasse** gelegen, erwartet Sie dieser **äußerst gemütliche und durchdacht geschnittene Bungalow** auf einem **großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 696 m²**.

Aufgrund der **vorteilhaften Bebauungsbestimmungen** (30%ige Bebaubarkeit, offene Bauweise, Bauhöhe: 7[^]) bietet die Liegenschaft auch **zusätzliches Ausbaupotential für noch mehr Wohnfläche**.

Die Eckdaten im Überblick:

- ca. 696m² Grundstücksfläche
- ca. 78,10m² Wohnfläche
- alle Wohnräume sind ebenerdig erreichbar
- Swimmingpool (beheizbar mittels Luftwärmepumpe)
- Brunnenwasser für die Gartenbewässerung und den Pool
- Tageslichtbad mit Dusche
- separate, voll ausgestattete Küche
- gemütliche Terrasse mit Markise
- wärme gedämmt

- 2017 renoviert: Innenausbau (Böden, Türen, Bad & WC) sowie Austausch der Strom-, Wasser-, Heizungs- und Sanitärinstallationen

Auf einer **Wohnfläche von ca. 78,10m²** erstreckt sich die folgende Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum
- Wohnzimmer
- separate Küche
- Schlafzimmer
- Kabinett
- weiterer Raum - ideal als Büro
- Tageslichtbad
- separates WC

Die Lage:

Herrliche Ruhelage mit toller Infrastruktur.

Das Haus befindet sich in einer **ruhigen Sackgasse** und genießt eine **tolle Infrastruktur** sowie **rasche Anbindung nach Wien**.

Der **Bahnhof Silberwald** ist in **nur ca. 4 Autominuten** erreicht und aufgrund seiner **Park &**

Ride Anlage ideal für Pendler!

Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch Ärzte können bequem **zu Fuß erreicht** werden.

Wien: ca. 13km

Bahnhof Silberwald: ca. 2,2km

Kindergarten: ca. 240m

Volksschule: ca. 1,2km

Mittelschule: ca. 1,2km

Billa Plus: ca. 800m

Penny: ca. 1km

Billa: ca. 1,1km

Hofer: ca. 1,2km

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap