

**Modernes 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit 154,81 m²
Wohnfläche, Garten & Garage in Bahnhofsnähe**



Objektnummer: 5387/8497

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	154,81 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	220,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

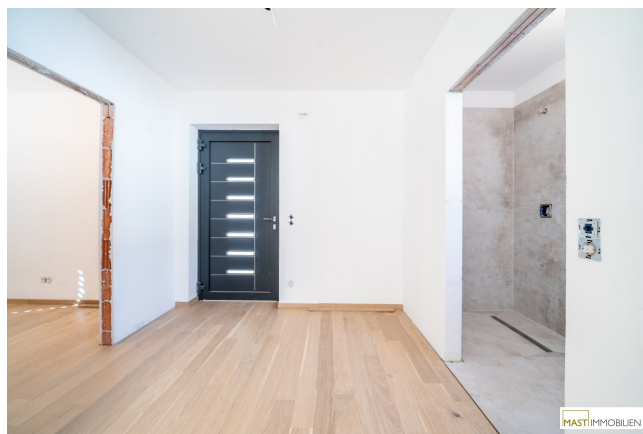
Ihr Ansprechpartner



Stefanie Markovic

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien



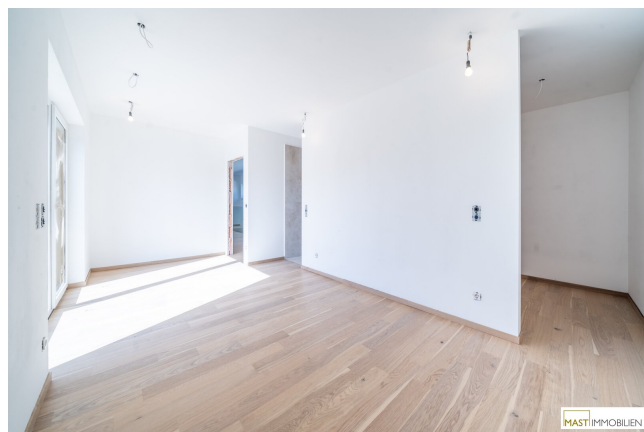








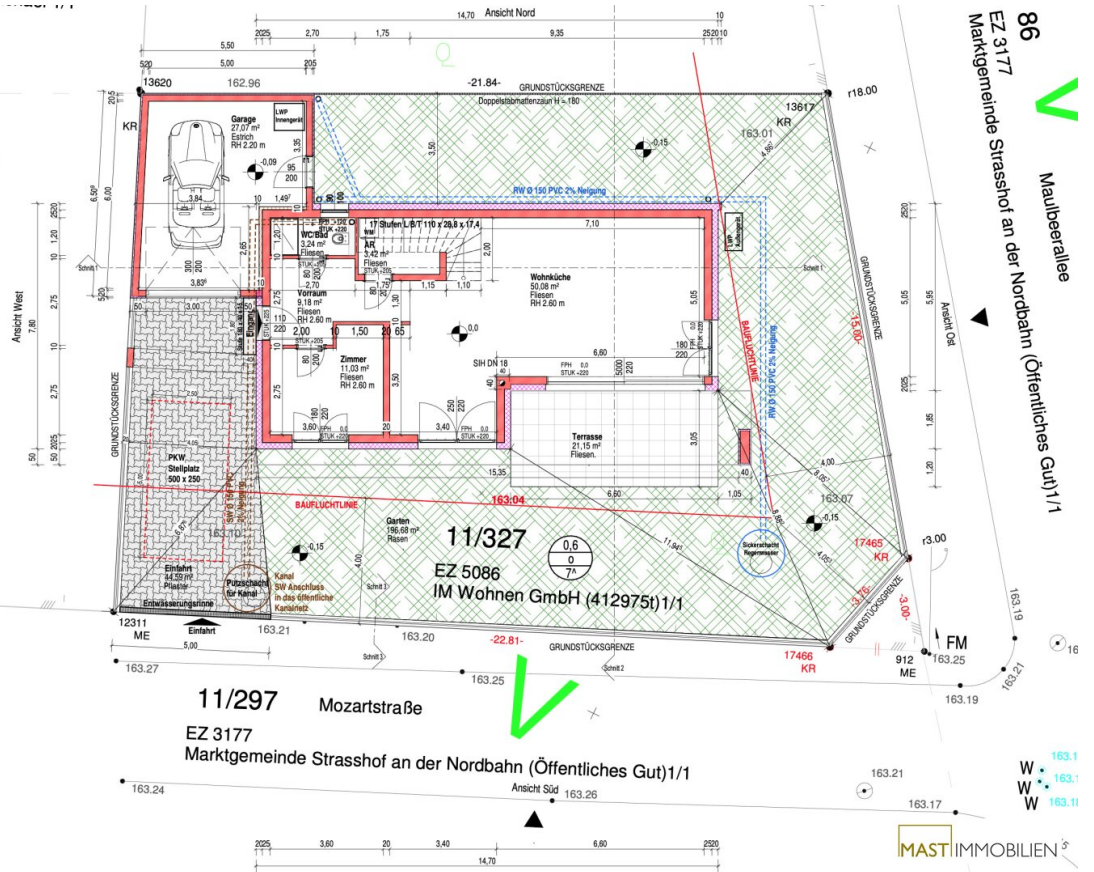






ERDGESCHOSS

11/326
EZ 2900
Fuchs Michael 1/1



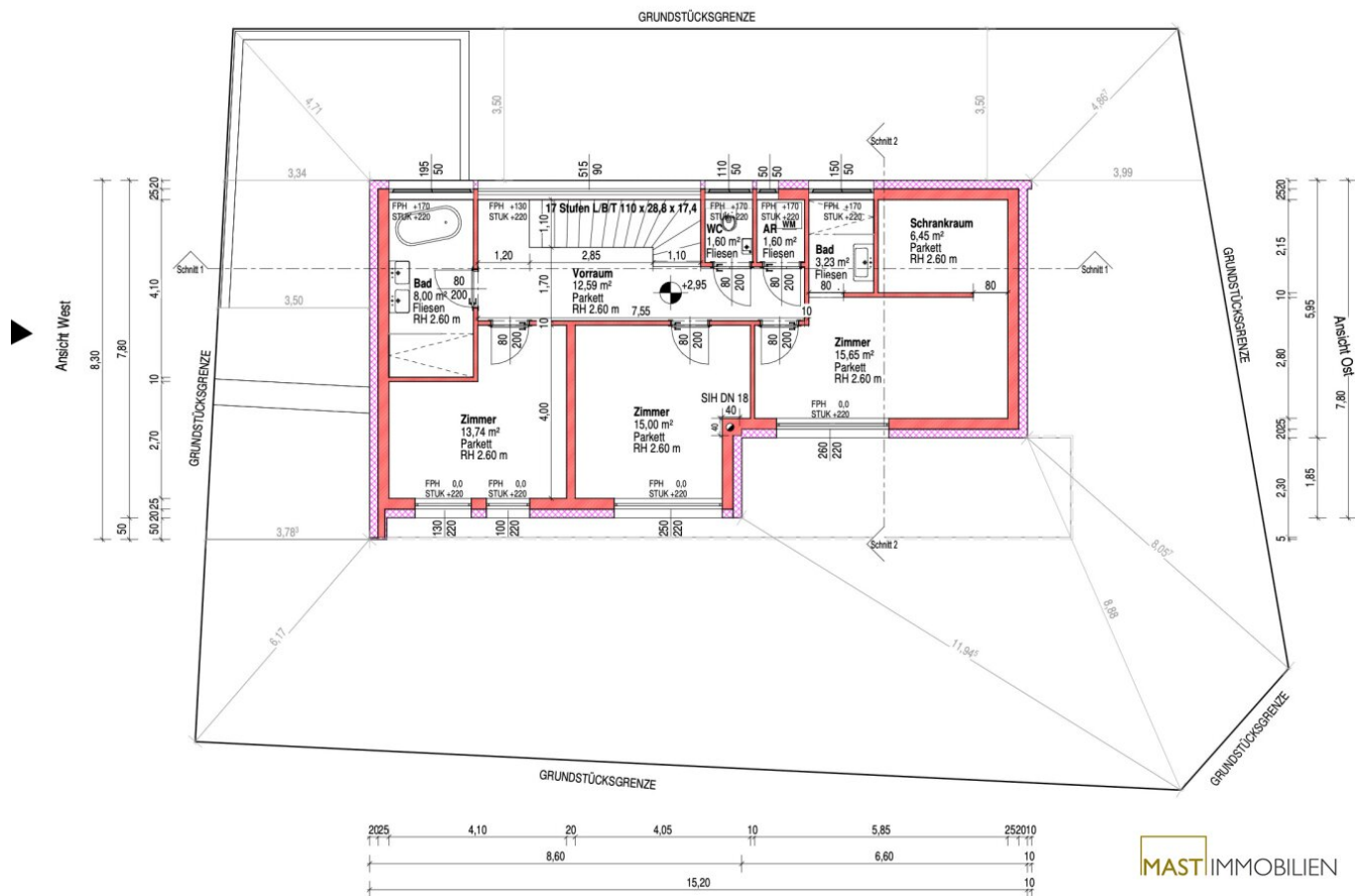
ՀԱՅԿԱՅԻՆ ԵՐԱՅԵՐԱՆԻ ԿՈՄԻՏԵ



15,20

10

2025 1,95 10 5,15 10 1,10 10 1,10 10 1,50 10 3,00 252010



Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus in ruhiger Lage von **Strasshof an der Nordbahn** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine weitläufige Freifläche.

Auf **154,81 m² Wohnnutzfläche**, verteilt auf **Erdgeschoss und Obergeschoss**, bietet die Immobilie eine **großzügige Wohnküche** sowie **vier separate Schlafzimmer** und eignet sich somit ideal für Familien.

Die helle Wohnküche mit direktem Zugang zur **ca. 21 m² großen Terrasse** bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie in den **ca. 197 m² großen Garten**, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Entspannung und gesellige Stunden im Freien bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch **einen Stellplatz im Freien sowie einen Stellplatz in der Garage**.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Vorraum: 9,18 m²
- Wohnküche: 50,08 m²
- WC/Bad: 3,24 m²
- Zimmer 1: 11,03 m²
- Abstellraum: 3,42 m²

Zusätzlich

- Terrasse: 21,15 m²

- Garten: 196,68 m²
- Garage: 27,07 m²
- Stellplatz im Freien

Obergeschoss

- Zimmer 2: 13,74 m²
- Zimmer 3: 15,00 m²
- Zimmer 4: 15,65 m² + Schrankraum: 6,45 m² + Bad: 3,23 m²
- Bad: 8,00 m²
- Separate Toilette: 1,60 m²
- Abstellraum: 1,60 m²
- Flur: 12,59 m²

Ausstattung & Highlights

Bauweise & Technik

- Ziegelmassivbauweise
- Innenwände in Ziegelmassivbauweise

- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Luftwärmepumpe von Vaillant
- Leerverrohrung für Photovoltaikanlage

Architektur & Außenbereich

- Moderne Architektur & durchdachtes Raumkonzept
- Großzügiger Garten
- Moderne Glasgeländer
- Garage und zusätzlicher Stellplatz

Hochwertige Innenausstattung

- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Großformatige Fliesen (120 × 120 cm)
- Unterputzarmaturen
- Freistehende Badewanne
- Fertigstellung der Innentüren folgt noch

- Schlüsselfertige Ausführung

Die Fertigstellung aller Arbeiten soll im Oktober 2026 erfolgen.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in 2231 Strasshof an der Nordbahn, in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit guter Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Nahversorger, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Gastronomie.

Für Familien besonders attraktiv:

- Kindergärten sind in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar
- Volksschule & Mittelschule sind in ca. 5 Minuten mit dem Auto und in ca. 15-20 Minuten zu Fuß erreichbar.
- Weiterführende Schulen wie **Gymnasium, BHAK/BHAS oder Polytechnische Lehranstalt** liegen in den Nachbarorten und sind mit dem Schulbus bzw. der S-Bahn gut erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der **Bahnhof Strasshof** ist in 15 Minuten fußläufig erreichbar. Von hier aus bringt Sie die **Schnellbahnlinie S1** in kurzer Zeit direkt nach Wien (U1 Leopoldau, U2 Praterstern, U3 Landstraße, U6 Floridsdorf). Auch Regionalzüge verkehren regelmäßig und bieten zusätzliche Flexibilität.

Mit dem Auto erreichen Sie die Stadtgrenze von **Wien in etwa 20 Minuten**.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap