Wohnqualität mit Stil – hochwertig bis ins Detail



Terrasse / Pool

Objektnummer: 6547/4455

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	167,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	54,76 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin
















124/2































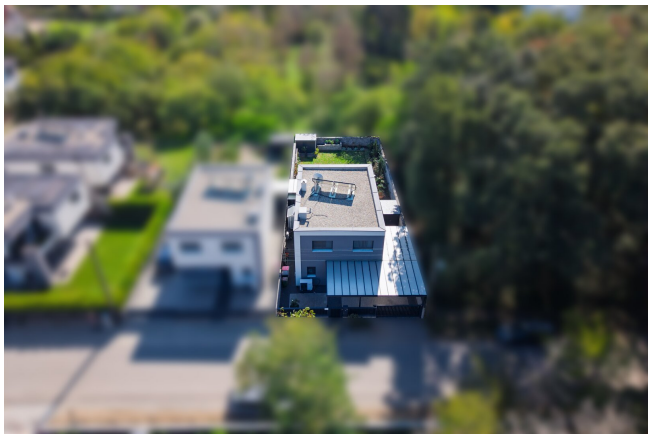


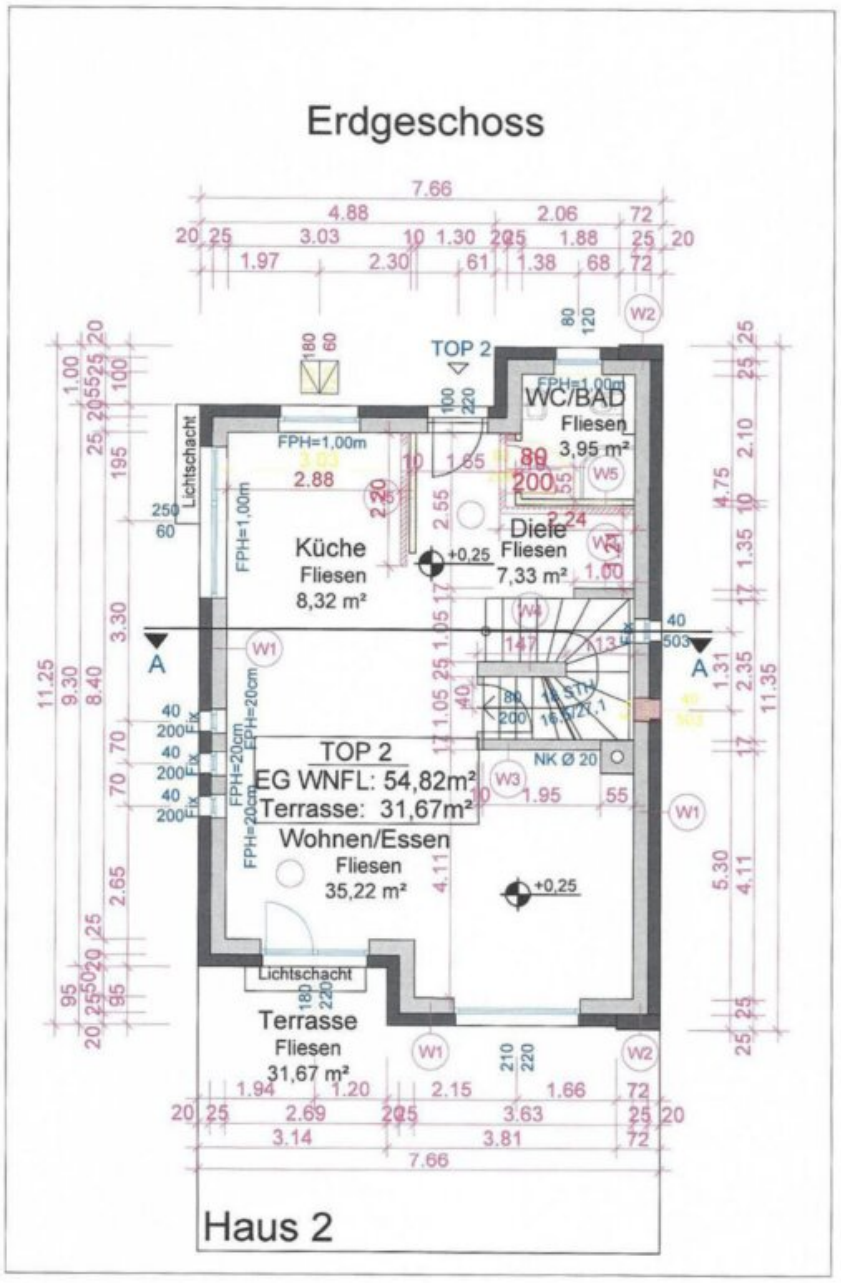




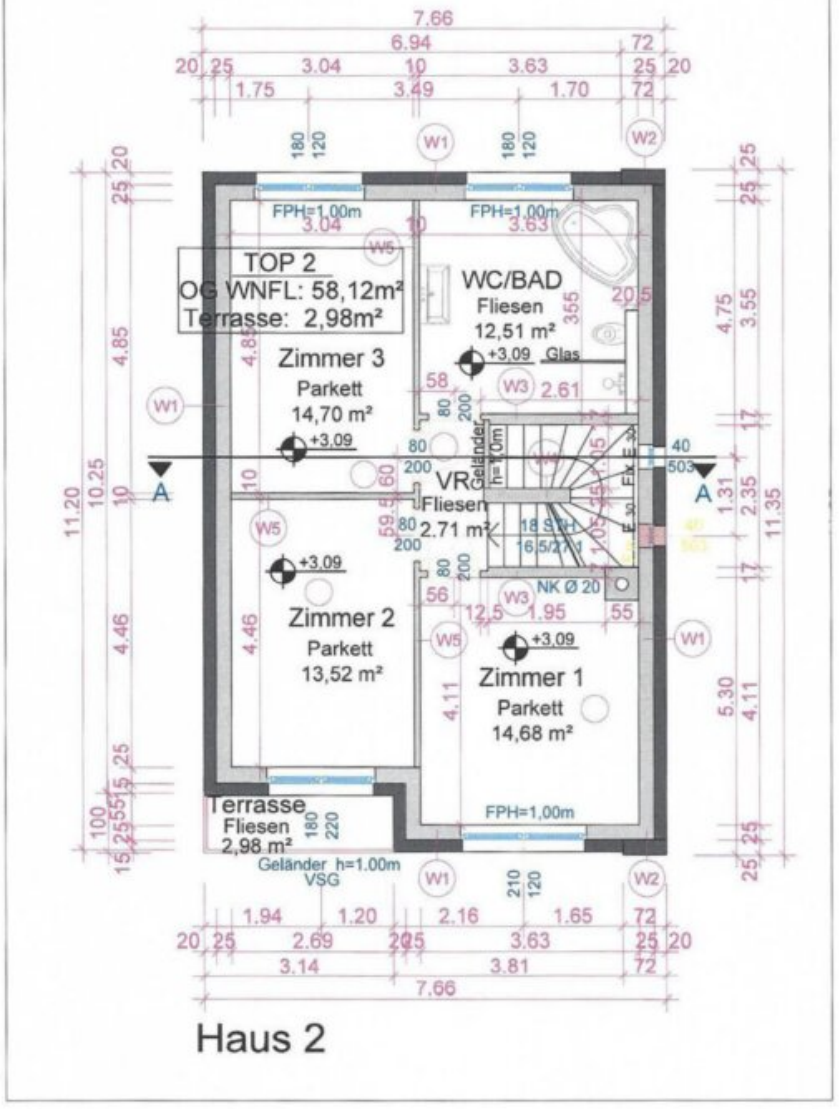


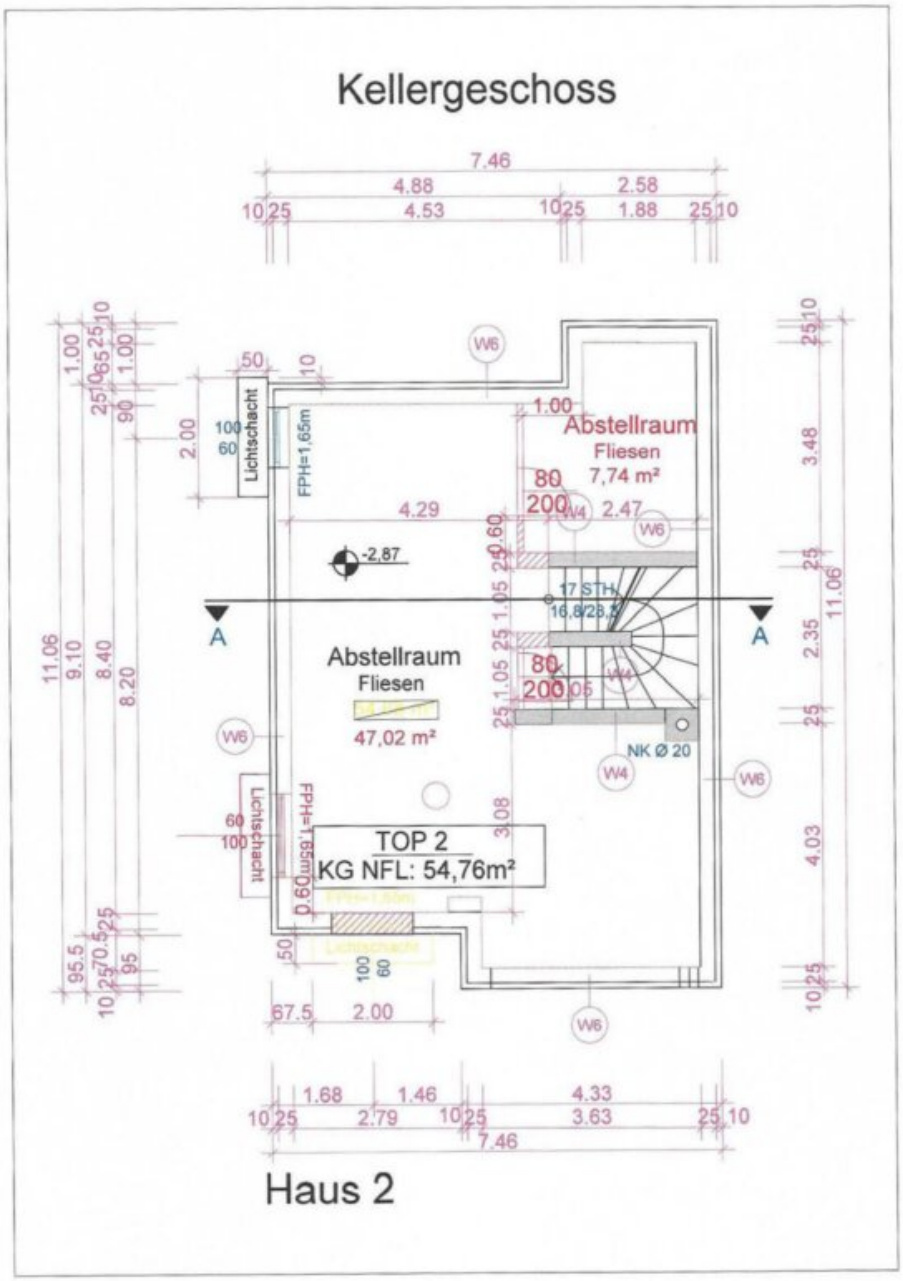





Erdgeschoss
TOP 2
WC/BAD
Fliesen
3,95 m²
Diele
Fliesen
7,33 m²
Küche
Fliesen
8,32 m²
Lichtschacht
FPH=1,00m
TOP 2
EG WNFL: 54,82m²
Terrasse: 31,67m²
Wohnen/Essen
Fliesen
35,22 m²
NK Ø 20
Lichtschacht
Terrasse
Fliesen
31,67 m²
Haus 2

I. Obergeschoss




Kellergeschoss
7.46
4.88
2.58
10.25
4.53
10.25
1.88
25.10
Abstellraum
Fliesen
7,74 m²
Abstellraum
Fliesen
47,02 m²
TOP 2
KG NFL: 54,76m²
Lichtschacht
FPH=1,65m
NK Ø 20
17 STH
16.8/28.2
-2.87
A
A
W6
W4
1.68
1.46
4.33
2.79
3.63
Haus 2

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Top ausgestattetes Einfamilienhaus**
- **Wohnnutzfläche von rund 113 m²**

  bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, Bad/WC, Wohnküche

  bestehend im Obergeschoß aus: Vorraum, 3 Zimmer, Bad / WC

  bestehend im Kellergeschoß aus: Vorraum, Abstellraum, Technikraum, Hobbyraum
- **Kellergeschoß** mit rund **55 m²**
- **Luftwärmepumpe und Solaranlage** von Vaillant
- **Terrassen mit rund 35 m²**
- **Baujahr 2018**
- Video**gegensprechanlage**
- **Alarmanlage**
- **KFZ Abstellplatz**
- **Pool** mit elektrischer **Überdachung**

- Großzügiges Carport mit **22-kW-E-Ladestation**

Die ausführliche Beschreibung:

Im **Erdgeschoss** empfängt Sie ein offen und einladend gestalteter Wohnbereich. Geradeaus gelangen Sie in die großzügige Wohnküche mit angrenzendem Essbereich, von welchem Sie direkten Zugang zur Terrasse haben. Diese erweitert den Wohnraum harmonisch ins Freie und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden.

Linkerhand befinden sich ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein praktisch angelegter Abstellraum unterhalb des Stiegenaufgangs, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das **Obergeschoss** überzeugt durch eine durchdachte und komfortable Raumaufteilung. Vom zentralen Vorraum aus erreichen Sie das Schlafzimmer mit integrierter Büronische, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, sowie einen separaten Schrankraum. **Bei Bedarf kann ein drittes Schlafzimmer ohne größere Umbauarbeiten geschaffen werden, indem der bestehende Schrankraum und das HomeOffice entsprechend zusammengelegt werden kann.**

Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf eine kleine Terrasse, die einen privaten Rückzugsbereich im Freien schafft. Abgerundet wird diese Wohnebene durch ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschbecken.

Auch das **Kellergeschoss** bietet vielseitig nutzbare Flächen. Neben einem Vorraum stehen Ihnen ein Abstellraum sowie ein Technik- bzw. Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Ein zusätzlicher Hobbyraum schafft wertvollen Platz für Freizeit, Fitness, Homeoffice oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten und ergänzt das Raumangebot des Hauses optimal.

Garten und Außenbereich:

Ein absolutes Highlight des Hauses ist der aufwendig gestaltete Garten mit automatischer Gartenbewässerung und wunderschönem Grünblick. Sowohl auf der überdachten Terrasse als auch auf der Sonnenterrasse neben dem Pool lassen sich gemütliche Stunden im Freien verbringen. Die Sonnenterrasse dient gleichzeitig als elektrische Poolüberdachung und verbindet damit Komfort und Funktionalität.

Ausstattung und Highlight:

- Ziegel-Massivbauweise in Niedrigenergiebauweise
- Alu-Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrische Außenrollläden mit integrierten Insektenschutzgittern
- Klimaanlage in Wohnküche und Schlafzimmer
- Neu errichteter Kamin im EG für zusätzliche, energieunabhängige Wärme
- Großformatige Fliesen im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung auf allen Etagen, inklusive Keller
- Hochwertige Terrassenplatten
- Pool mit elektrischer Überdachung
- Terrassenüberdachung
- Automatische Gartenbewässerung
- Nur ca. 550 m Fußweg zum Bahnhof
- TV- und Internetanschlüsse in allen Zimmern, auch im Keller; Glasfaserleitung bis zum Haus

- Großzügiges Carport mit 22-kW-E-Ladestation
- Neuwertige Einbauküche inklusive
- Badezimmermöbel und Vorraummöbel inklusive
- Vollunterkellert mit Dichtbetonkeller, Vorraum, Technikraum inkl. Waschküche sowie zwei großen, belichteten Räumen, ideal als Hobbyräume

Beheizung:

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung sowie per Vaillant- Solaranlage.

Infrastruktur:

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen in 2231 Strasshof an der Nordbahn zur Verfügung

Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Silberwald ist fußläufig in nur ca. 550 m bzw. 5–7 Minuten erreichbar

Bus 523: Dr.-Bruno-Kreisky-Straße - **Silberwald Bahnhof** - Straßhof Nordbahn \ Bahnhof

Zug S1: (rund **5-7 Minuten** entfernt)**: Strasshof Silberwald \ Bahnhof - Wien Hauptbahnhof -** in rund 45 Minuten erreichbar

Umsteigemöglichkeit **Leopoldau (U1), Praterstern (U2)**, **Landstraße (U3, U4)** und **Floridsdorf (U6)**

Zug S1: (rund **5-7 Minuten** entfernt)**: Strasshof Silberwald \ Bahnhof - Wien Floridsdorf Bahnhof -** in rund 25 Minuten erreichbar

Umsteigemöglichkeit **Leopoldau (U1) sowie Floridsdorf (U6)**

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap