# ++ Lichtdurchflutete 3 Zimmerwohnung in absoluter Ruhelage inkl. Balkon & Carport | Grünblick | Optimale Ost-West Ausrichtung ++




**Objektnummer: 6160**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2231 Strasshof an der Nordbahn |
| **Baujahr:** | 1994 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 70,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 4,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 83,68 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,58 |
| **Kaufpreis:** | 239.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 198,02 € |
| **USt.:** | 19,80 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Daie, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG




SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Alexander Daie, MA
+43 664 145 49 41
a.daie@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN


KI-bearbeitet















# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von **ca. 70,15 m²** und einem **4,60 m² großen Balkon mit Westausrichtung.** Sie befindet sich im **1. Stock eines Hauses** ohne Lift und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine helle Ost-Westausrichtung sowie einen angenehmen Blick ins Grüne aus jedem Fenster.

Die **großzügigen Fensterflächen**, besonders in der offenen Wohnküche, sorgen für **lichtdurchflutete Wohnräume** und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Dank der vielseitigen Raumaufteilung bietet die Wohnung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich individuell an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Pelletofen im Wohnzimmer einzurichten. Drei gut geschnittene Zimmer steht zur Verfügung, ganz egal ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice-Raum, alles ist möglich. Ein Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil mit ca. 4,00 m² sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Die offene Küche bietet Raum für kreative Ideen und die Möglichkeit, den Koch- und Wohnbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot. Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig attraktives Potenzial, um eigene Wohnideen zu verwirklichen und ein persönliches Zuhause zu schaffen. Ob für Paare mit Platzbedarf, kleine Familien oder alle, die großzügiges Wohnen mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten verbinden möchten, diese Wohnung bietet eine solide Grundlage für ein neues Zuhause im gut erschlossenen Strasshof an der Nordbahn.

Ein Carport ist ebenfalls im Kaufpreis inkludiert.

**Highlights auf einen Blick:**

- **ca. 70,15 m² Wohnfläche**
- **1. Stock, 3 zentral begehbare Zimmer**
- **4,60 m² großer Balkon mit Westausrichtung**
- **Gut durchdachter Grundriss**
- **Grünblick auf allen Seiten mit heller Ost-Westausrichtung**

- **Badezimmer mit Badewanne und separates WC**
- **Hervorragende Nahversorgung und familienfreundliche Infrastruktur**
- **Gepflegter Zustand mit individuellem Gestaltungspotenzial**
- **inklusive Carport**

**Kaufpreis: EUR 239.000,- +  EUR 10.000,- Investitionsablöse**

? **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien bis zu 48 Stunden früher als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

**>**Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Alexander Daie, MA**

? Mobil.: +43 664 1454941

? E-Mail: a.daie@w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <4.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.000m
Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.500m

**Sonstige**
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.500m
Polizei <4.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap