Ihr neuer Wohn(T)raum direkt in Strasshof



Objektnummer: 5387/9124

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	455.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.380,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien





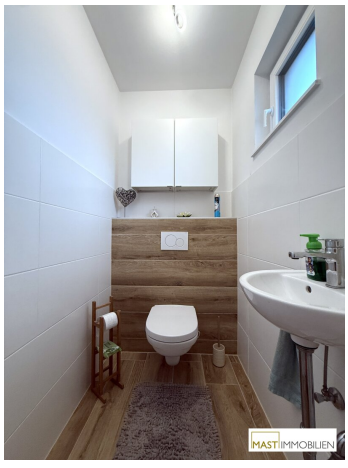


































MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenhaus in **Strasshof an der Nordbahn** überzeugt durch seine moderne Bauweise, eine zeitgemäße Haustechnik und eine besonders angenehme, ruhige Wohnlage. Das im Jahr **2018 errichtete Wohnhaus** bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die modernes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und guter Anbindung an Wien verbinden möchten.

Die **Ziegel-Massivbauweise** sorgt für eine solide und langlebige Gebäudequalität. Für ein angenehmes Raumklima und eine hohe Energieeffizienz sorgen die **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung** sowie die moderne **Luftwärmepumpe**. Dadurch verbindet das Haus zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer effizienten und nachhaltigen Wärmeversorgung.

Ein besonderes Highlight ist die **absolute Ruhelage**. Abseits vom Durchzugsverkehr genießen Sie hier ein entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität – und dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und öffentliche Verkehrsmittel innerhalb der Gemeinde gut erreichbar.

Highlights auf einen Blick

- Baujahr **2018**
- solide **Ziegel-Massivbauweise**
- moderne **Luftwärmepumpe**
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**
- energieeffiziente und zeitgemäße Haustechnik
- **absolute Ruhelage**
- familienfreundliche Wohngegend
- gute Nahversorgung innerhalb von Strasshof

- sehr gute öffentliche Anbindung durch die **S-Bahn**
- Wien bequem mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar

Infrastruktur

Strasshof an der Nordbahn bietet eine umfassende Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Entlang der Hauptstraße und im Ortsgebiet befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister. Dazu zählen unter anderem Supermärkte, Bäckerei, Apotheke, Post und Bank sowie weitere Geschäfte.

Als Nahversorger stehen unter anderem **BILLA, PENNY, HOFER** und der **GÖZDE Supermarkt** zur Verfügung. Die Gemeinde führt zudem einen Wochenmarkt. Für den täglichen Einkauf ist damit eine gute Versorgung direkt im Ort gegeben.

Nahversorgung & täglicher Bedarf

- **GÖZDE Supermarkt**, Hauptstraße 186
- **BILLA / PENNY** im Bereich der B8
- weitere Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte entlang der Hauptstraße
- **Geier. Die Bäckerei**, Hauptstraße 207
- Wochenmarkt „Markt Nordbahn 52“
- **Postamt mit bank99**, Bahnhofplatz 2, inklusive Bankomat und 24/7-SB-Zone
- **Apotheke Strasshof**, Arbeiterheimstraße 2

Kinder & Bildung

Auch für Familien ist Strasshof bestens aufgestellt. In der Gemeinde befinden sich mehrere Kindergärten sowie der Schulcampus mit Volksschule, Sonderschule und Nachmittagsbetreuung. Die **Europamittelschule** sowie die **Regionalmusikschule** ergänzen das Bildungsangebot.

- mehrere Kindergärten im Gemeindegebiet
- Volksschule Strasshof
- Europamittelschule
- Allgemeine Sonderschule
- schulische Nachmittagsbetreuung
- Regionalmusikschule
- Volkshochschule
- Bücherei

Öffentlicher Verkehr

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die **S-Bahn-Anbindung**. Der Bahnhof **Strasshof** bietet Zug- und S-Bahn-Verbindungen und verfügt unter anderem über Parkmöglichkeiten, Fahrradgarage, Aufzüge und barrierefreie Einrichtungen.

Damit eignet sich die Lage besonders für Pendler, die die Vorzüge eines ruhigen Wohnortes mit der Nähe zu Wien verbinden möchten. Ergänzend steht innerhalb der Region das öffentliche Busangebot zur Verfügung.

Gesundheit & weitere Infrastruktur

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls im Ort gegeben. Neben Ärzten und Zahnärzten steht mit der **Apotheke Strasshof** eine wichtige Anlaufstelle für den täglichen Gesundheitsbedarf zur Verfügung. Die Gemeinde verfügt darüber hinaus über verschiedene soziale Einrichtungen und Dienstleistungen.

Freizeit & Lebensqualität

Strasshof verbindet die Nähe zu Wien mit einem angenehm dörflich geprägten Wohnumfeld. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Vereine, Rad- und Spazierwege sowie Spiel- und Sportangebote machen die Gemeinde besonders für Familien attraktiv.

Fazit: Dieses Reihenhaus bietet eine attraktive Kombination aus **modernem Wohnkomfort, energieeffizienter Haustechnik, solider Massivbauweise und absoluter Ruhelage**. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Infrastruktur Strasshofs mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, medizinischer Versorgung und der **S-Bahn-Anbindung Richtung Wien** – eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- KV & Notar: ca. 1,5% zzgl. MwSt. "Käuferabhängig"

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 <1.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap