Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Garten & Garagenplatz in Strasshof



Garten

Objektnummer: 6547/4464

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,08 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	99,13 m²
Keller:	2,40 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	399.900,00 €

Provisionsangabe:

14.396,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72
































15






Garten
99,13 m²
Terrasse
28,63 m²
Rampe
überdacht
Wohnraum
29,38 m²
AR
1,91 m²
WC
1,90 m²
Vorraum
10,99 m²
Küche
6,36 m²
Bad
5,22 m²
Zimmer
13,45 m²
Gang
2,87 m²
Zimmer
12,48 m²
Zimmer
13,92 m²
Zimmer
15,62 m²

Objektbeschreibung

Kurzbeschreibung für eilige Leser

- **Ca. 117 m² Nutzfläche im Erdgeschoss**
- **5 Zimmer:** großzügiger Wohnraum und 4 weitere Zimmer, eines davon ideal als Schrankraum nutzbar
- **Terrasse mit ca. 28,6 m²** und **Eigengarten mit ca. 99 m²**
- Durchdachte Raumaufteilung mit Vorraum und Einbaumöbeln, Wohnraum, Tischlerküche mit Bosch-Geräten, 4 Zimmern, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, separatem WC mit Handwaschbecken sowie Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Trockner
- Klimaanlage im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer
- **Elektrische Raffstores und Fliegengitter bei allen Fenstern**
- Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden
- **Kellerabteil** sowie **Tiefgaragenstellplatz** (Kaufpreis Tiefgaragenplatz 20.000€)
- Baujahr **2015**
- Gepflegtes Wohnhaus mit Lift
- Zentrale Gasheizung mit Heizkörpern
- Eckwohnung - nur an einer Seite befindet sich ein unmittelbarer Nachbar
- Video

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der Wohnhausanlage und ragt in die Innenseite der Anlage. Sie überzeugt durch ihr großzügiges Platzangebot, eine sehr durchdachte Raumaufteilung sowie die Terrasse mit anschließendem Eigengarten.

Der geräumige Vorraum ist mit Einbaumöbeln ausgestattet, die in der Wohnung verbleiben, und verbindet die Küche, das Badezimmer, das separate WC, den Abstellraum sowie die einzelnen Zimmer miteinander.

Das Herzstück der Wohnung ist der **helle Wohnraum mit ca. 29 m²**. Dieser verfügt über eine Klimaanlage, eine Anschlussmöglichkeit für einen Kamin sowie einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Die hochwertige **Tischlerküche** ist mit Bosch-Geräten, einem großen Kühlschrank sowie einem großzügigen Tiefkühler ausgestattet und bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche.

Vier weitere Zimmer schaffen ausreichend Platz für Familie, Homeoffice, Gäste oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Eines der Zimmer eignet sich besonders gut als Schrankraum, ein weiteres ist ebenfalls mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über **Dusche und Badewanne**, während das separate WC zusätzlich mit einem Handwaschbecken ausgestattet ist.

Im praktischen Abstellraum befinden sich der Waschmaschinenanschluss sowie ausreichend Platz für einen Trockner.

Sämtliche Fenster sind mit **elektrischen Raffstores und Fliegengittern** ausgestattet. Zusätzlich sind die Fenster gesichert und mit Einbruchschutzfolie versehen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die angenehme **Nachmittagssonne**, die für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgt.

Terrasse & Eigengarten

Die rund **28,6 m² große Terrasse** ist direkt vom Wohnbereich aus erreichbar und geht in den ca. **99 m² großen Eigengarten** über.

Damit steht ausreichend Platz für gemütliche Sitzbereiche, Pflanzen, Spielmöglichkeiten oder einfach entspannte Stunden im Freien zur Verfügung.

Das Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde im Jahr **2015 errichtet** und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Das Haus verfügt über einen Lift, eine Tiefgarage, einen Fahrradraum, einen Kinderwagenabstellraum sowie einen Spielplatz.

Die Beheizung erfolgt über eine **zentrale Gasheizung**, die Wärmeverteilung über Heizkörper.

Die Hausverwaltung erfolgt durch die **Immobilienverwaltung Karin Schuster KG**.

Die Reparaturrücklage beträgt derzeit rund **€ 200.000**. Laut vorliegenden Informationen bestehen keine WEG-Darlehen und aktuell kein Sanierungsbedarf.

Keller & Stellplatz

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. **2,4 m²**, das sich nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt befindet.

Aufgrund der Nähe eignet es sich besonders gut als zusätzlicher Stauraum, Speisekammer oder ergänzender Schrankraum.

Zusätzlich kann ein **Tiefgaragenstellplatz** erworben werden - Kaufpreis (20.000€)

Betriebskosten / Gesamtkosten pro Monat

Bruttobeträge laut Vorschreibung:

- Betriebskosten: **€ 246,08**

- Heizkosten: **€ 53,41**
- Reparaturrücklage: **€ 155,48**

Gesamtbelastung pro Monat: € 454,97

Bruttobeträge für den PKW Stellplatz laut Vorschreibung:

- Betriebskosten: **€ 11,27**
- Reparaturrücklage: **€ 6,52**

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten**: In Strasshof gibt es mehrere Kindergärten, die gut erreichbar sind.
- **Volksschule**: Eine moderne Bildungseinrichtung mit Nachmittagsbetreuung in ca. 2 km Entfernung.
- **Mittelschule**: Bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.

? Gesundheitsversorgung

- **Ärzte für Allgemeinmedizin, Zahnärzte, Fachärzte und Kinderärzte**: Umfassende medizinische Versorgung direkt in Strasshof und auch in den umliegenden Gemeinden.
- **Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf**: Ist mit dem Auto ca. 40 Minuten entfernt.
- **Rehab Zentrum Gänserndorf**: Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an und in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

In Strasshof gibt es eine umfassende Nahversorgung, die Geschäfte sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar:

- **GÖZDE Supermarkt**: Ein Nahversorger mit einem vielfältigen Sortiment an Lebensmitteln und Haushaltswaren.
- **BILLA**: Filiale in der Hauptstraße 315-325, Strasshof an der Nordbahn.
- **HOFER**: Filiale in der Strazzegasse 2, Strasshof an der Nordbahn.
- **BILLA PLUS**: Filiale in der Hauptstraße 379, Strasshof an der Nordbahn.

Weitere Nahversorger sind in unmittelbarer Umgebung und auch sehr gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 523**: Verbindet Strasshof mit dem Bahnhof Silberwald.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Die Bahnhöfe Silberwald und Straßhof bieten regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Eine Parkanlage und eine Fahrradgarage stehen zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

- Anschluss an die **B8 (Angerer Straße)** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Strasshof an der Nordbahn bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Zudem gibt es ein Eisenbahnmuseum, das überregionale Bedeutung hat.

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.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m

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

Sonstige
Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <5.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap