

**ANLEGERHAUS: Moderne vermietete Traumimmobilie in  
Strasshof - 5 Zimmer, Garten, Terrassen und mehr für nur  
349.000,00 €!**



**Objektnummer: 25557**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenmittelhaus        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2231 Strasshof an der Nordbahn |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2018                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 117,16 m²                      |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 2                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                              |
| <b>Garten:</b>                       | 30,50 m²                       |
| <b>Keller:</b>                       | 48,96 m²                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 38,90 kWh / m² * a           |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,83                         |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 100,00 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 10,00 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

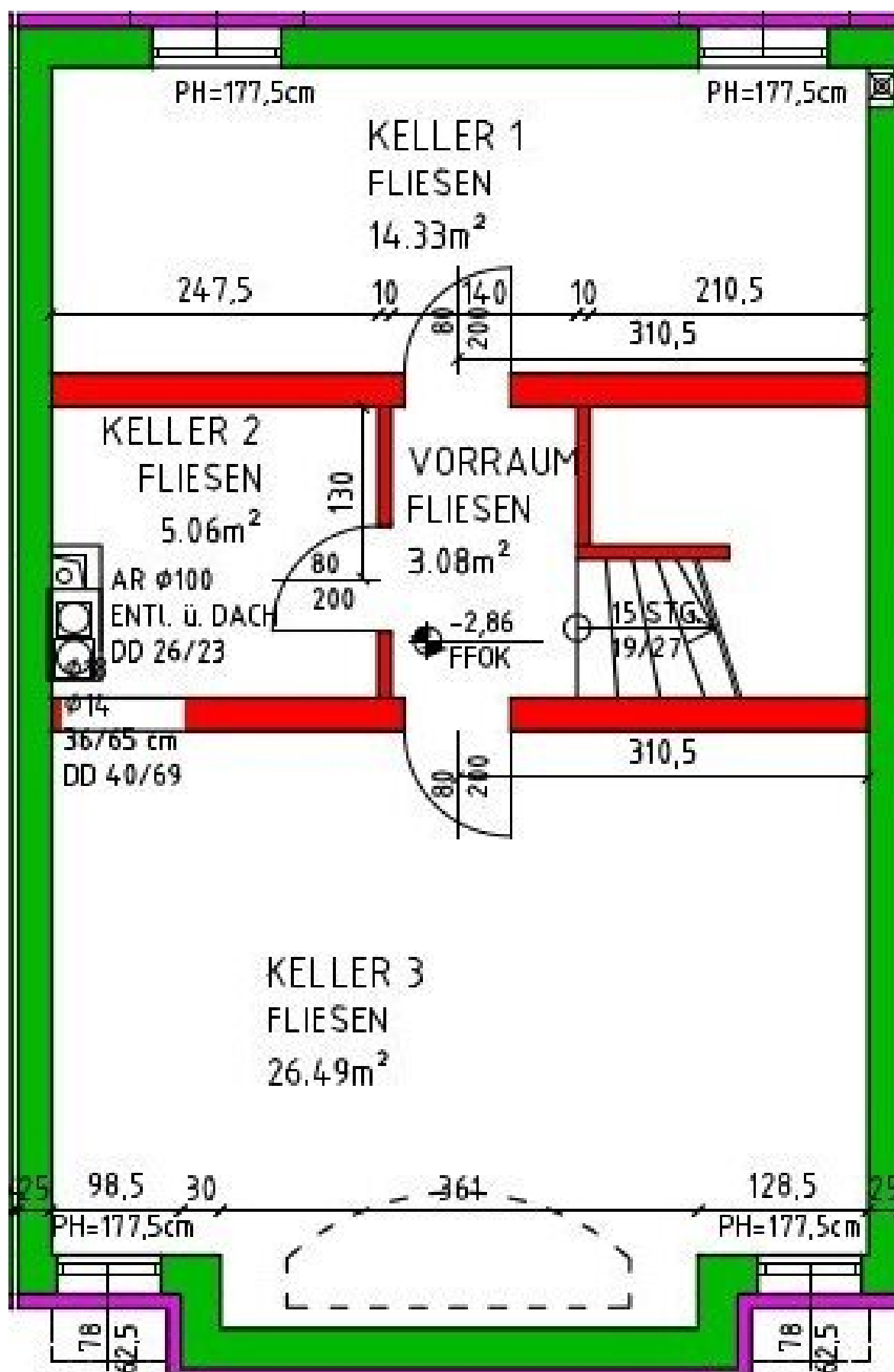


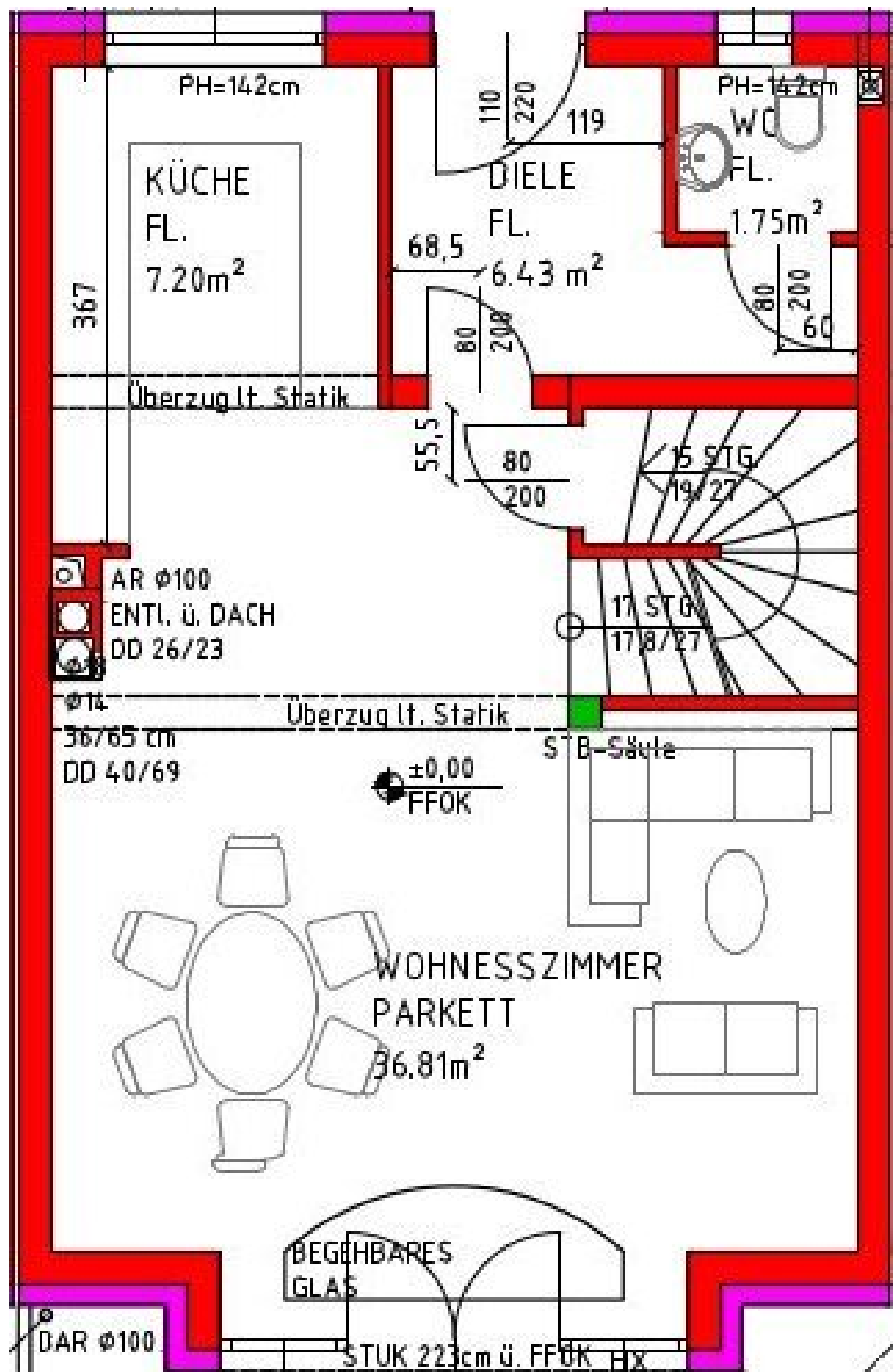


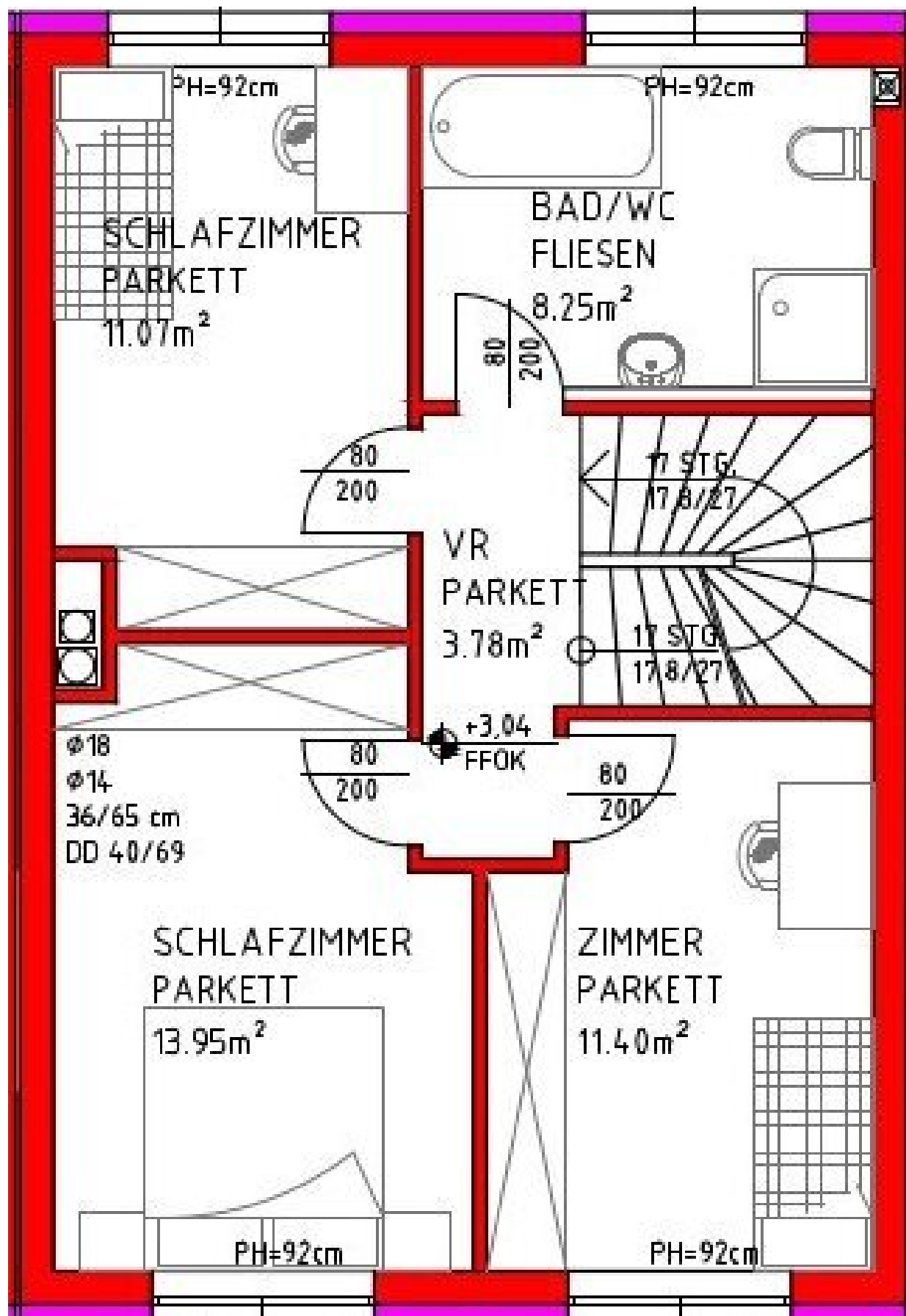


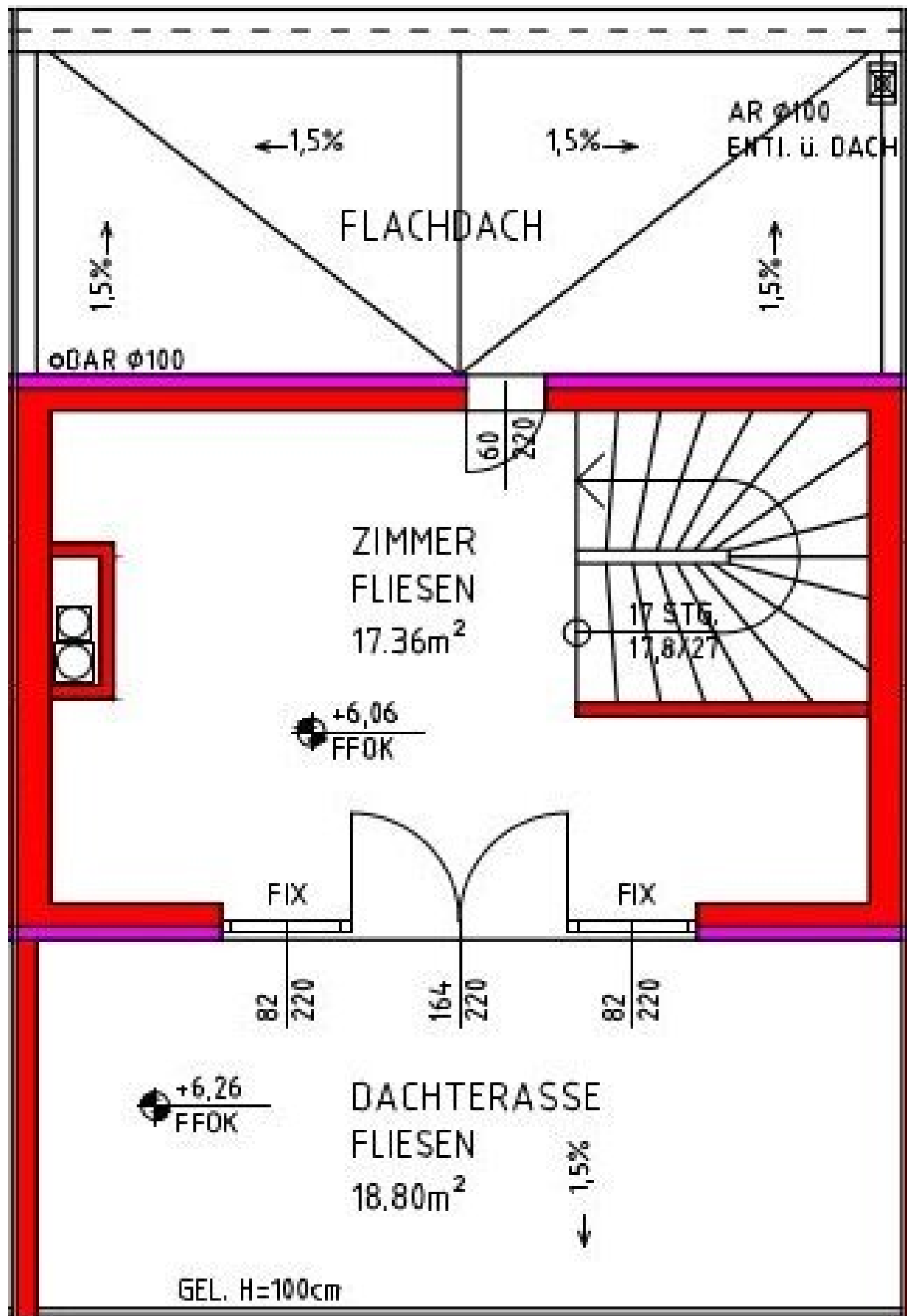












# Objektbeschreibung

## Zum Haus

Sind Sie auf der Suche nach einer attraktiven und neuwertigen Immobilie, um Ihr Geld gewinnbringend anzulegen? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der idyllischen Gemeinde Strasshof an der Nordbahn in Niederösterreich befindet sich dieses **traumhafte Reihemittelhaus**, das Ihnen auf insgesamt 117,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles bietet, was das Herz begehrt. Der **Kaufpreis** von 349.000,00 € macht diese Immobilie zu einem **absoluten Schnäppchen**.

Das Haus besticht nicht nur durch seine **moderne Optik**, sondern auch durch seine praktische Raumaufteilung. Auf insgesamt 5 Zimmern finden Sie ausreichend Platz für Ihre Familie. Die **großzügige Wohnküche mit offener Küche** ist der perfekte Ort, um **gemeinsam zu kochen und zu essen**, während Sie im Dachgeschoß den **herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft** genießen können. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine **angenehme Atmosphäre**.

Ein Highlight dieser Immobilie sind die zwei Terrassen und der gepflegte Garten, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Hier können Sie die **warmen Sommerabende** mit einem Glas Wein ausklingen lassen und die **Ruhe genießen**. Auch ein **Stellplatz für ein Auto ist vorhanden**.

Das Haus ist in einem **neuwertigen Zustand**. Sowohl die Böden aus Fliesen und **Parkett** als auch die **Fußbodenheizung** sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Auch das **Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche lässt keine Wünsche offen**. Zusätzlich gibt es noch einen **separaten Wasch- und Trockenraum** im knapp 50 m<sup>2</sup> großen Keller, der für Ordnung und Komfort sorgt.

Die Lage des Hauses ist ebenfalls ein Pluspunkt: Nicht nur **Ruhe und Natur**, sondern auch eine **gute Verkehrsanbindung**. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem zu den umliegenden Orten.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Zuhause in Strasshof an der Nordbahn**. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Reihemittelhaus persönlich präsentieren zu dürfen.

## Mietpreisaufstellung der Mieteinnahmen

|                      |            |                 |
|----------------------|------------|-----------------|
| Nettomietzins        | EUR        | 1.292,91        |
| Akonto Betriebskoste | EUR        | 174,18          |
| <b>Zwischensumme</b> | <b>EUR</b> | <b>1.467,09</b> |
| + 10% USt.           | EUR        | 147,40          |
| <b>Monatsmiete</b>   | <b>EUR</b> | <b>1.614,49</b> |

**Das Haus ist unbefristet vermietet!**

## **Übergabe**

Die Übergabe erfolgt nach Rücksprache mit dem Eigentümer

## **Weitere Details**

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

## Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](http://www.ovl.at/recht/verbraucherrechte-vrug/) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovl.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <7.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m  
Schule <2.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m

### Sonstige

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m

Post <2.500m  
Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap