

## **Familienraum nahe Wien! 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garten & Terrasse**



**Objektnummer: 5387/7189**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	172,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	207,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	35,08 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



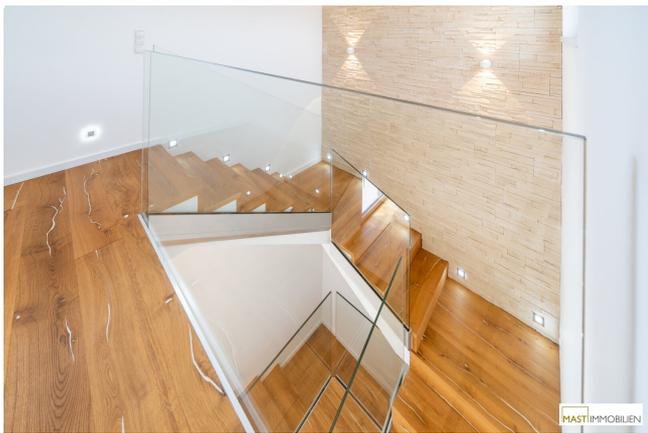
### **Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 664 967 65 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















## Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage nordöstlich von Wien steht ein außergewöhnlich großzügiges Einfamilienhaus zum Verkauf. Das moderne Haus überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Bauweise sowie einen sonnigen, nahezu uneinsehbaren Garten mit großer Terrasse – ideal für Familien, die Ruhe und Wohnqualität suchen.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine **Wohnfläche** (EG+OG) von rd. **172 m<sup>2</sup>**. Weitere ca. **35 m<sup>2</sup> Nutzflächen** bietet Ihnen der voll ausgebaute **Keller**.

Die anteilige Grundstücksgröße beträgt rund **388 m<sup>2</sup>**.

**Absolute Besonderheit** ist neben der großzügigen Wohnfläche auch die moderne Gestaltung und exklusive Ausstattung des Hauses.

Das Einfamilienhaus wurde in **Ziegel-Massivbauweise** errichtet.

Auf hohe Qualität wurde dabei besonders viel Wert gelegt. Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der **Bauweise und Ausstattung** des Hauses wider:

- Ziegelmassivbauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- Kunststofffenster mit Alu-Vorsatzschale & 3-fach-Isolierverglasung
- Außenjalousien für optimalen Sicht- & Sonnenschutz
- Hochwertige Hebeschiebetüren im Wohnzimmer und den Schlafzimmern
- Luft-Wasser-Wärmepumpe & Solaranlage

- Betontreppen (KG–EG & EG–OG) mit Holzverkleidung
- Modern ausgestattete Küche mit Kochinsel
- Zufahrt auf Eigengrund mit Platz für 3 PKW-Stellplätze
- Aufwendig gestaltete Außenflächen, großzügige Terrasse

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss (EG):**

- Repräsentativer Eingangsbereich
- Küche mit zentraler Kochinsel
- Zimmer (z. B. Büro oder Gästezimmer)
- Badezimmer mit freistehender Badewanne
- heller, offener Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten

### **Obergeschoss (OG):**

- zentraler Vorraum
- 4 Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche
  
- separates WC

## **Lage**

Das Haus liegt geografisch gesehen in der Gemeinde Schönkirchen-Reyersdorf, befindet sich aber in Natura unmittelbar beim Bahnhof Silberwald in Strasshof an der Nordbahn. Die Lage bietet hohe Lebensqualität, intakte Natur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine gute öffentliche Anbindung. Die Wiener Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in ca. 25–30 Minuten erreichbar – perfekt für alle, die ruhiges Wohnen mit Stadtnähe verbinden möchten.

Dieses Einfamilienhaus ist mehr als ein Wohnort - es ist ein Lebensraum mit Stil, Raum und Qualität. Einziehen und ankommen!

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – und lassen Sie sich begeistern!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
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 <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap