

Eckreihenhaus in Zentrums Lage von Strasshof – Wohnen im Grünen bei Wien!



Objektnummer: 5387/7206

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	78,54 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

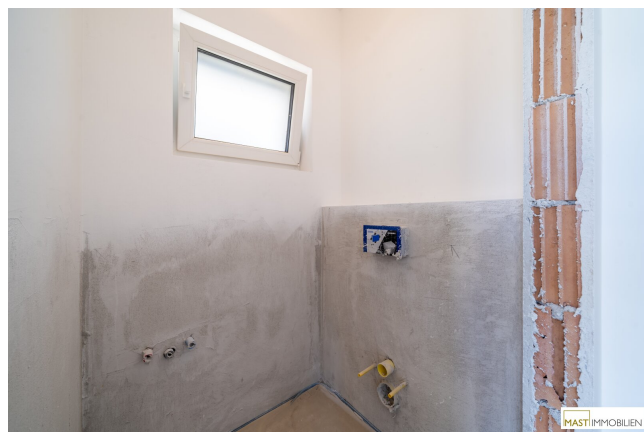
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

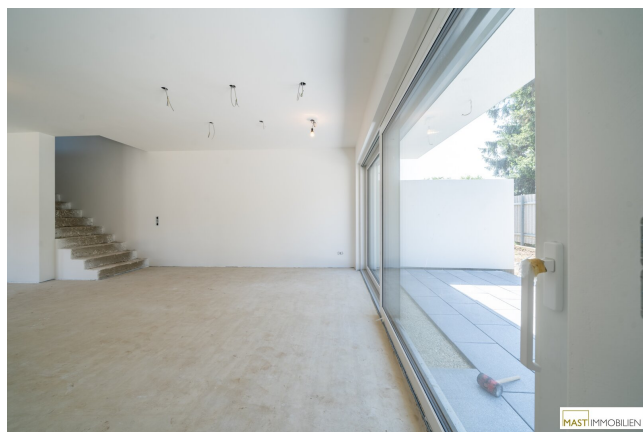
Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn





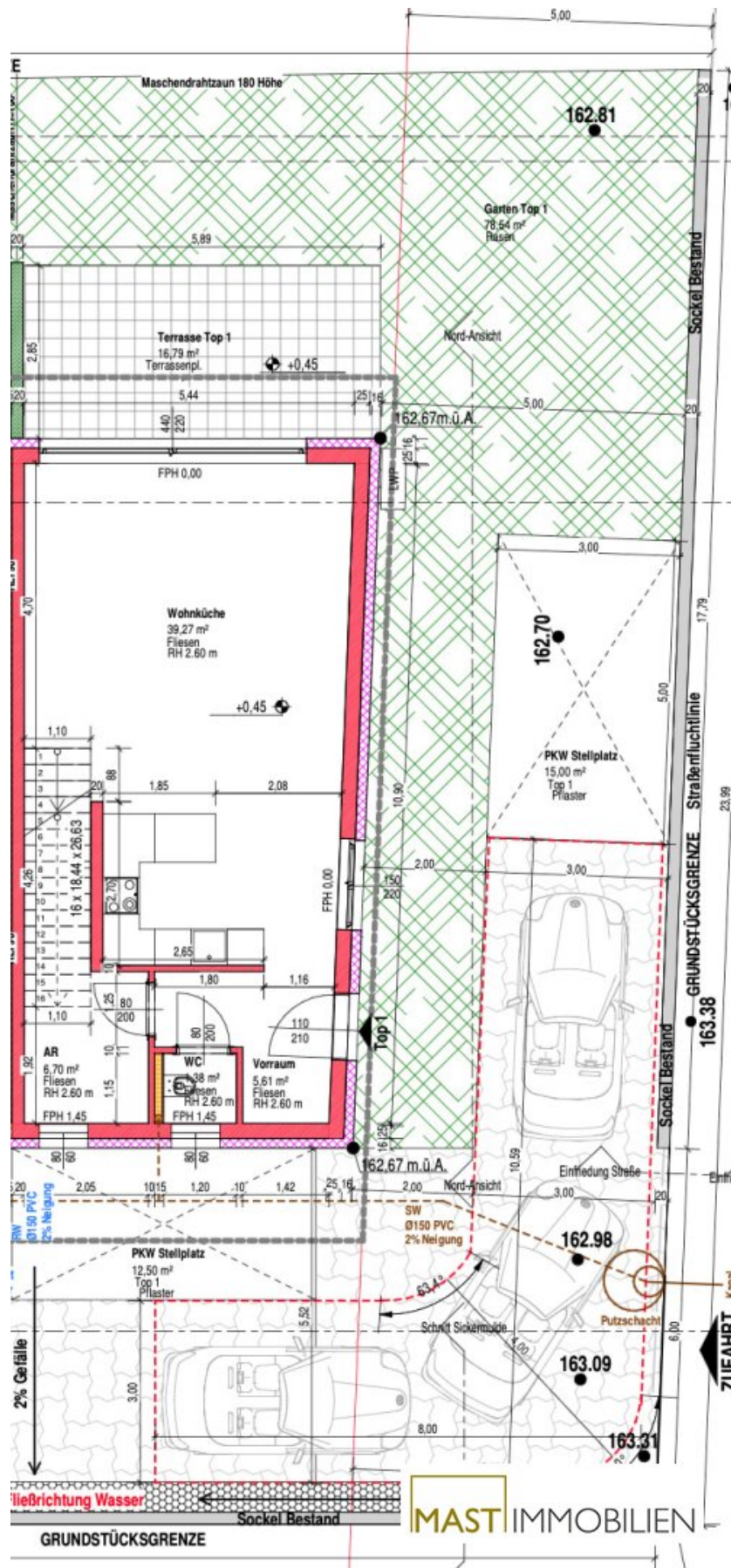


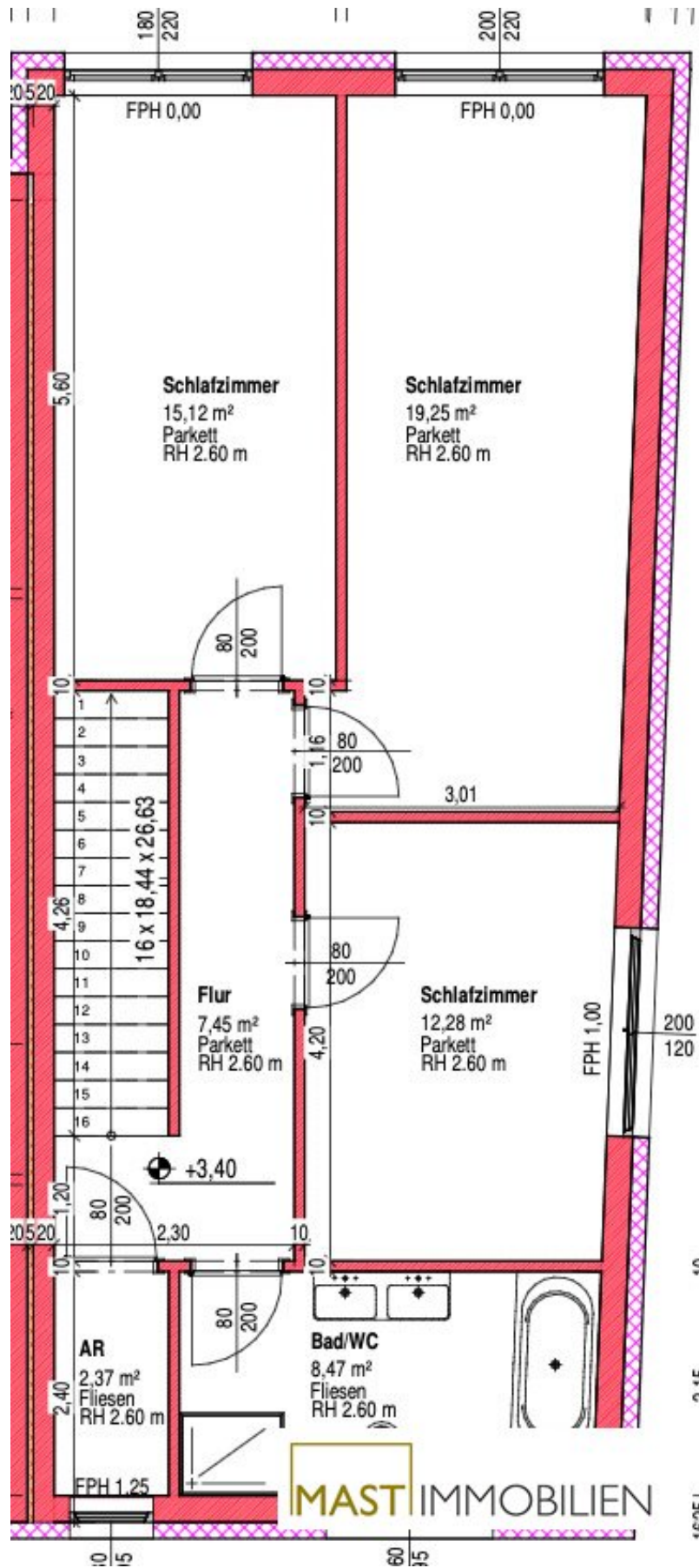












Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem modernen Eigenheim in naturnaher und dennoch stadtnaher Lage – mit durchdachtem Grundriss, großzügigen Freiflächen und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung?

Dann könnte dieses Projekt genau das Richtige für Sie sein!

In Strasshof an der Nordbahn entsteht aktuell ein ansprechendes Neubauprojekt bestehend aus **vier belagsfertigen Reihenhäusern**. Die Wohnhäuser bieten auf zwei Ebenen **4 bzw. 5 Zimmer**, großzügige Wohnflächen sowie Gärten, Terrassen und Stellplätze bzw. Garagenplätze – **perfekt für Familien, Paare oder Anleger**. Die Fertigstellung erfolgt noch im Sommer 2025!

Ausstattungs Highlights:

- Niedrigenergie-Bauweise
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Ziegelmassivbau, auch Innenwände!
- Doppelgarage bei Top 2 & Top 3
- Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage
- fertige Außenanlagen
- ...und Vieles mehr!

Lage & Infrastruktur – Strasshof an der Nordbahn:

Das Projekt befindet sich in **Strasshof an der Nordbahn im Bezirk Gänserndorf**. Die Umgebung ist familienfreundlich, grün und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an Wien – sowohl mit dem Auto als auch mit der Schnellbahn.

Nahversorgung, Schulen, Kindergärten, Apotheken, Gastronomie und Freizeitangebote sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Öffentliche Anbindung:

- Schnellbahnlinie S1: z. B. Strasshof – Leopoldau (U1) – Floridsdorf (U6) – Praterstern (U2) – Landstraße (U3)
- Regionalzüge nach Wien, Gänserndorf und weiter
- Bahnhof Strasshof: **wenige Minuten entfernt**, Park&Ride verfügbar

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Weiters möchten wir Sie über unsere Tätigkeit als **Doppelmakler gemäß § 17 Maklergesetz** informieren.

Details zum Reihenhaus Top 1

Das Eckreihenhaus bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von insgesamt 117,90 m² + eine Außenfläche von insgesamt 95,33 m².

Die Raumaufteilung im Überblick:

Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 5,61 m²
- Wohn-/Essbereich: ca. 39,27 m²
- Wc: ca. 1,38 m²
- Abstellraum: ca. 6,70 m²

Obergeschoss

- Flur: ca. 7,45 m²
- Abstellraum: ca. 2,37 m²
- Schlafzimmer 1: ca. 12,28 m²
- Schlafzimmer 2: ca. 19,25 m²
- Schlafzimmer 3: ca. 15,12 m²
- Badezimmer: ca. 8,47 m²

2 KFZ-Stellplätze: insgesamt ca. 27,50 m²

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 <1.500m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap