

**ERSTBEZUG - Modernes Einfamilienhaus mit 148 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, Balkon, Terrasse & 2 PKW-Stellplätzen in  
Strasshof – belagsfertig!**



**Objektnummer: 5387/7266**

**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>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	148,48 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien

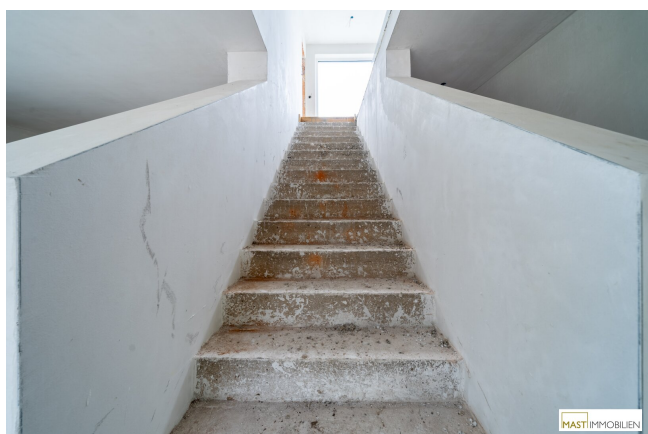
T +43 664 967 65 48



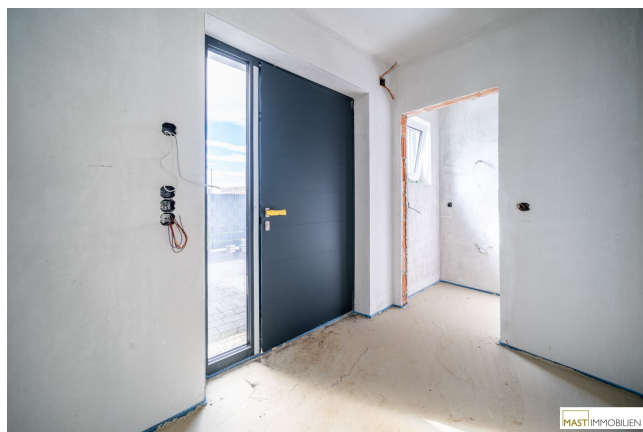
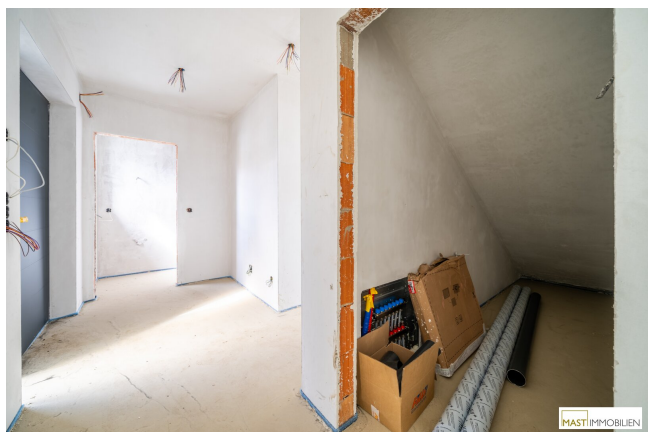




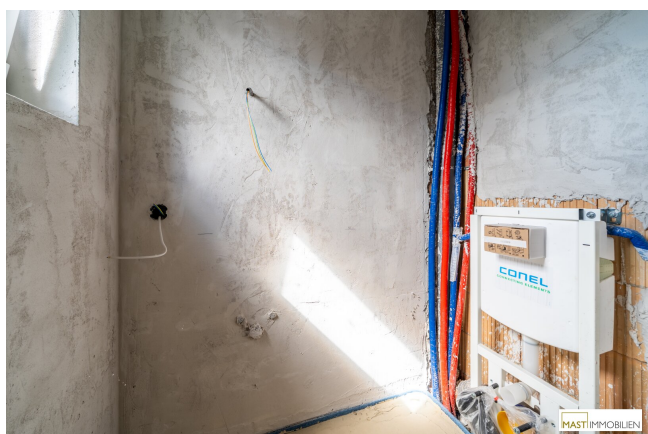












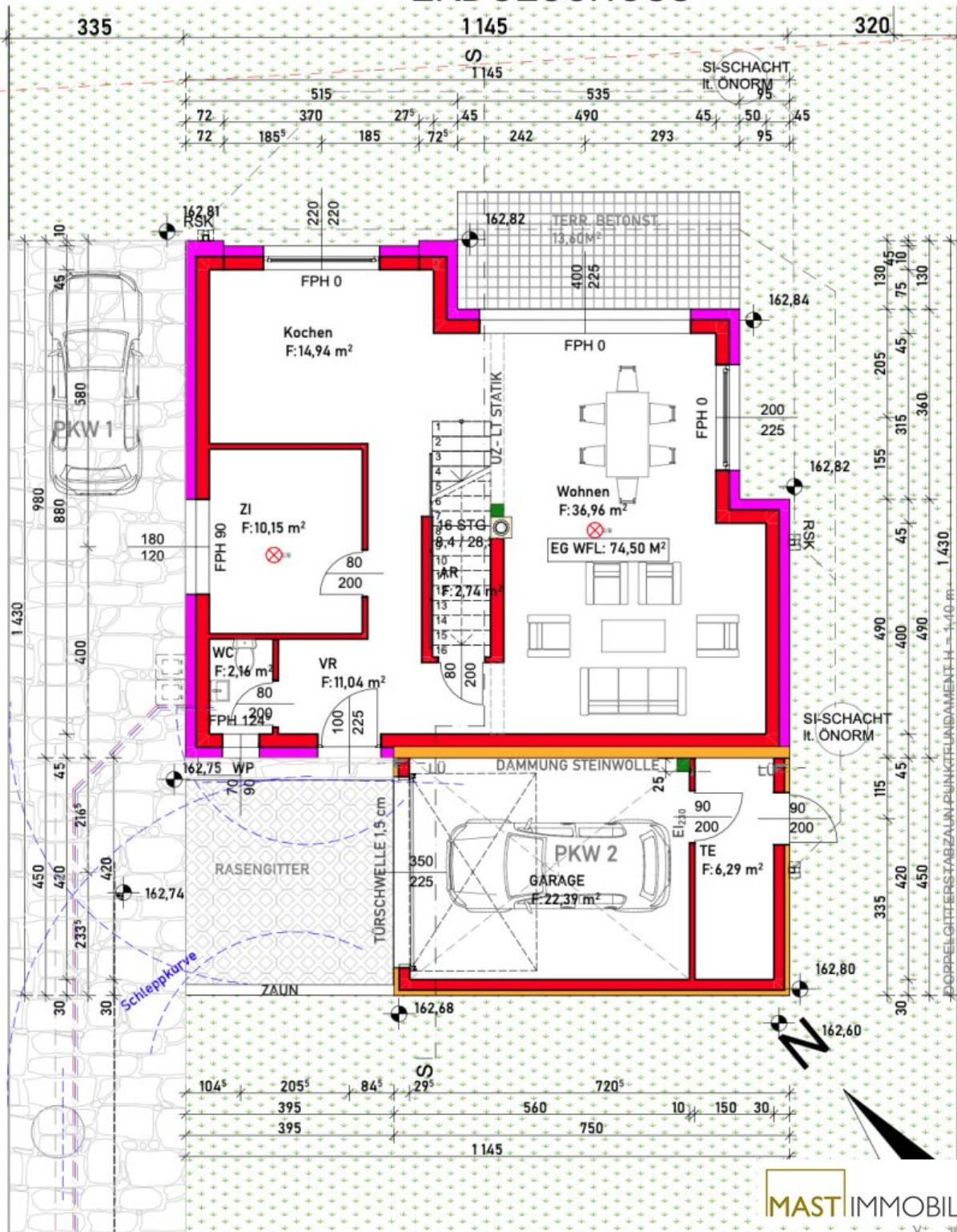




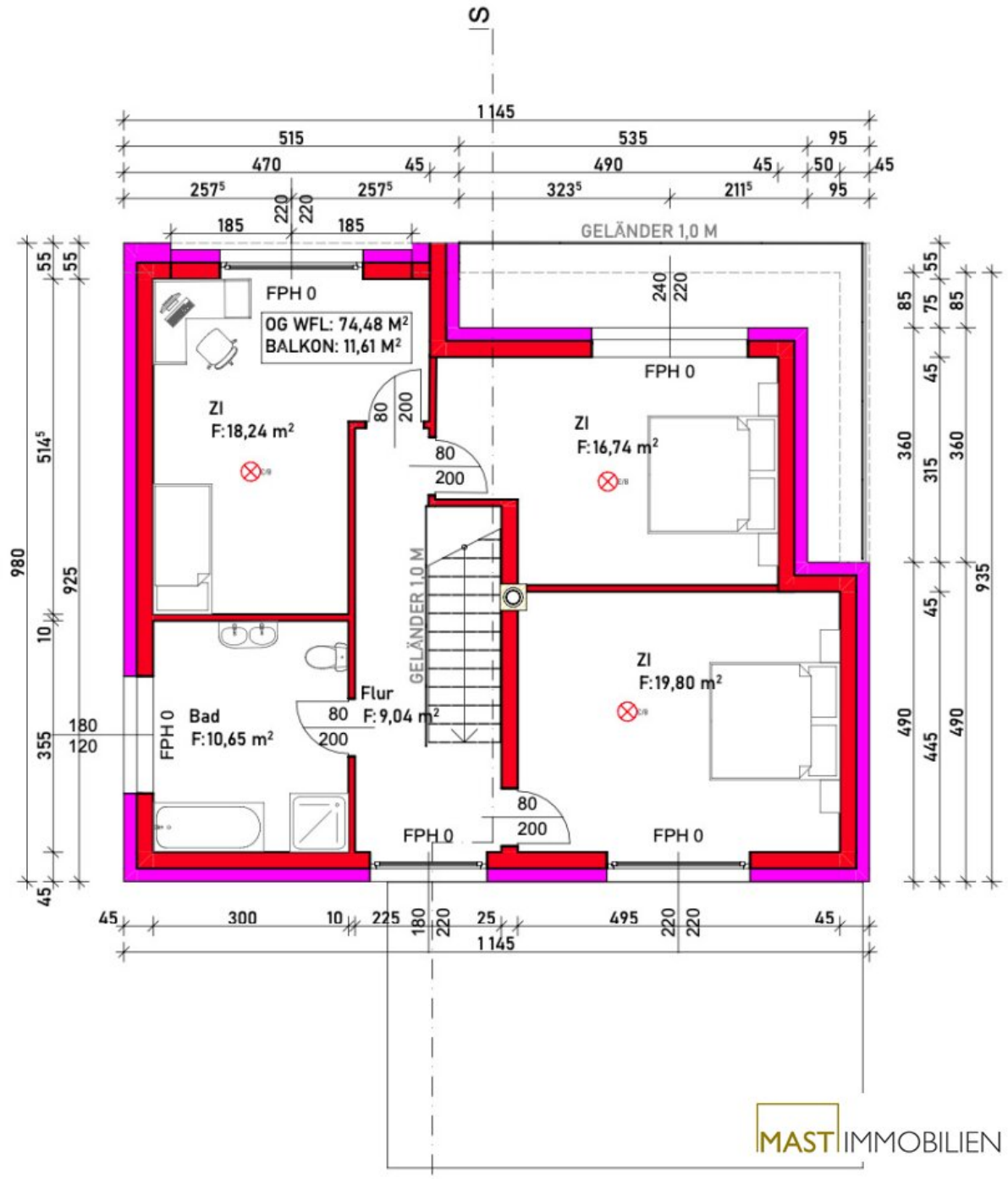




# ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein modernes, hochwertig errichtetes Einfamilienhaus in zentraler Lage in Strasshof an der Nordbahn nur wenige Kilometer von Wien entfernt.

Das Haus verfügt über eine **Wohnfläche von rund 148,48 m<sup>2</sup>** auf zwei Ebenen, ergänzt durch **Balkon, Terrasse und 2 PKW-Stellplätze**. Die **Grundstücksfläche** beträgt ca. 572 m<sup>2</sup> und bietet somit viel Platz für Familien und Freiraumgestaltung.

Die Liegenschaft überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Architektur und exklusive Ausstattung.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

- Wohnzimmer: 36,96 m<sup>2</sup>
- Küche: 14,94 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 10,15 m<sup>2</sup>
- WC: 2,16 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 11,04 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 2,74 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

- Flur: 9,04 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 10,65 m<sup>2</sup>

- Zimmer 1: 19,80 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 16,74 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 18,24 m<sup>2</sup>

#### Ausstattung & Highlights

- Massivbauweise mit Ziegel
- Moderne Architektur & durchdachtes Raumkonzept
- Balkon & Terrasse
- 2 PKW-Stellplätze
- Belagsfertige Ausführung (schlüsselfertig gegen Aufpreis möglich)
- Weitere Details auf Anfrage

#### Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in **2231 Strasshof an der Nordbahn**, einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Wohngegend. In unmittelbarer Umgebung befinden sich **Nahversorger, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Gastronomie**, die bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar sind.



Für Familien besonders attraktiv:

- **Kindergärten** sind in rund **5 Gehminuten** erreichbar.
- **Volksschule und Mittelschule Strasshof** befinden sich in ca. **10 Gehminuten** Entfernung.
- Weiterführende Schulen wie **Gymnasium, BHAK/BHAS oder Polytechnische Lehranstalt** liegen in den Nachbarorten und sind mit dem Schulbus oder dem Fahrrad gut erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der **Bahnhof Strasshof** ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Von hier aus bringt Sie die **Schnellbahnlinie S1** in kurzer Zeit direkt nach Wien (U1 Leopoldau, U2 Praterstern, U3 Landstraße, U6 Floridsdorf). Auch Regionalzüge halten regelmäßig und bieten zusätzliche Flexibilität.

Mit dem Auto erreichen Sie die Stadtgrenze von **Wien in etwa 15 Minuten**. Nach Fertigstellung der geplanten **S8 Marchfeld Schnellstraße** wird Strasshof zudem einen direkten Schnellstraßenanschluss erhalten ein großer Vorteil für Pendler.

#### **Hinweis:**

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

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

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 <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap