

**BUNGALOW I riesiger Wohnkeller I ideale Wohnküche I  
Wohnraumlüftung I Bahnhofs-Nähe I**



**Objektnummer: 16502**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	252,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	117,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 57,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	545.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet

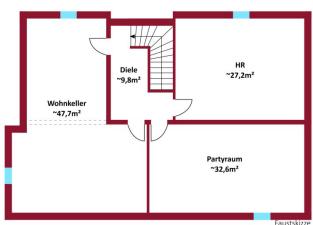


KI-bearbeitet

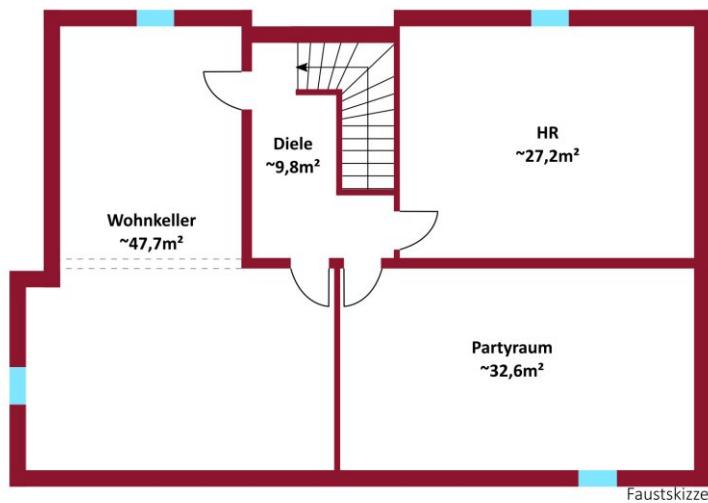












## Objektbeschreibung

In einer **ruhigen Sackgasse** von Strasshof erwartet Sie ein **gepflegtes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Wohnlage**.

Es eignet sich **hervorragend für Familien, die ihrem ältesten Kind einen eigenen Rückzugsbereich ermöglichen möchten, ebenso wie für Selbstständige, die im außergewöhnlich großzügigen Wohnkeller ideale Voraussetzungen für ihre berufliche Tätigkeit finden - aber auch für alle, die das Kellergeschoß als Hobby- oder Partybereich nutzen möchten.**

Auch das obere Geschoß ist nicht ohne! Auf einer **Wohnfläche von ca. 114m<sup>2</sup>** erstreckt sich eine **äußerst durchdachte Raumaufteilung**.

**Das große Plus: Sämtliche Wohnräume sind ebenerdig angelegt und ermöglichen komfortables Wohnen ohne Treppensteigen.**

**Einige der Highlights für Sie auf einen Blick:**

- ca. 113,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- alle Wohnräume sind ebenerdig erreichbar
- toll angelegter und beheizter Wohnkeller
- Wohnraumlüftung
- elektrische Außenbeschattungen
- voll ausgestattete DAN-Küche
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- großzügige und super geschnittene Wohnküche

- KFZ-Stellplätze
- Enthärtungsanlage
- doppelverglaste Fenster
- südlich ausgerichteter Garten+Terrasse
- wärmegedämmt
- Baujahr: 2005

**Die vorteilhafte Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:**

- einladend offenes Vorzimmer, aus dem jeder Raum zentral begehbar ist
- ca. 43,6m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang auf die ca. 21m<sup>2</sup> große Terrasse
- 3 Schlafzimmer, davon eines mit eigenem Schrankraum
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- separates WC mit Handwaschbecken

Im Kellergeschoß stehen Ihnen zurzeit 3 separate Räume zur Verfügung, die durch eine angepasste Raumtrennung individuell gestaltet werden können.

**Die Lage:**

## **Herrliche Ruhelage!**

Das Haus befindet sich in **einer ruhigen Sackgasse**.

Sie genießen eine **tolle Infrastruktur** und **rasche Anbindung nach Wien**.

Nur **ca. 6 Autominuten bzw. ein Spaziergang** entfernt befindet sich der **Bahnhof Silberwald**.

**Geschäfte des täglichen Bedarfs** und auch **Ärzte** können gut **zu Fuß erreicht** werden.

**Wien** ca. 13km

**Bahnhof Silberwald** ca. 1,3km

**Kindergarten** ca. 1km

**Volksschule** ca. 950m

**Mittelschule** ca. 1km

**Billa Plus** ca. 500m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.000m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap