

**Exklusive Doppelhaushälfte mit Gartenidylle & moderner Architektur – in begehrter Lage Strasshof**



**Objektnummer: 6566/2284**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

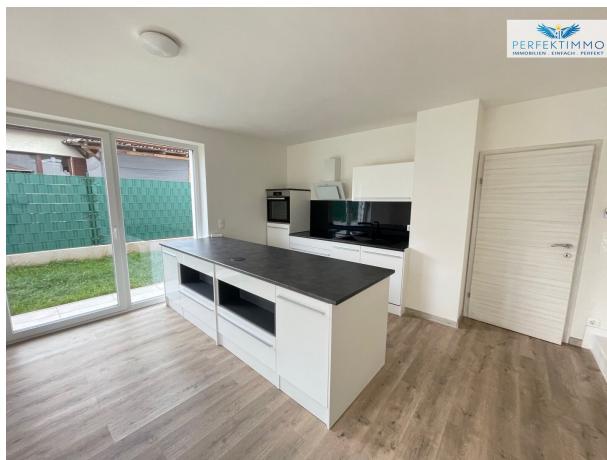
Adresse	Flugfeld-Straße 37
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	133,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	92,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	465.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
USt.:	12,00 €
Provisionsangabe:	
	16.740,00 € inkl. 20% USt.

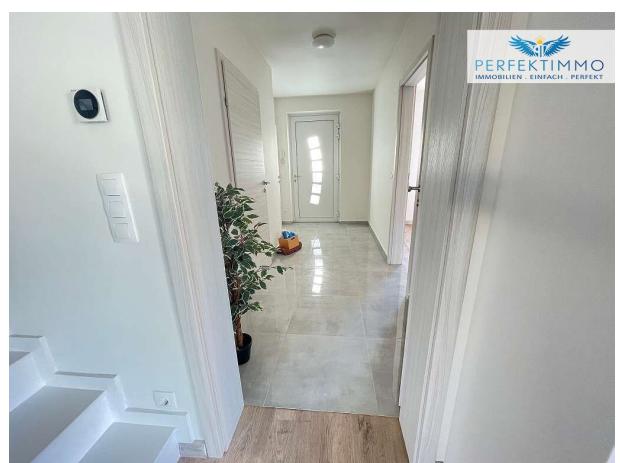
## Ihr Ansprechpartner



**Björn Bannert**





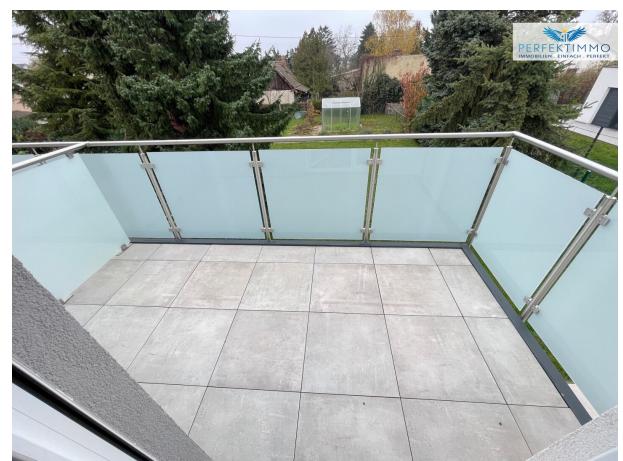




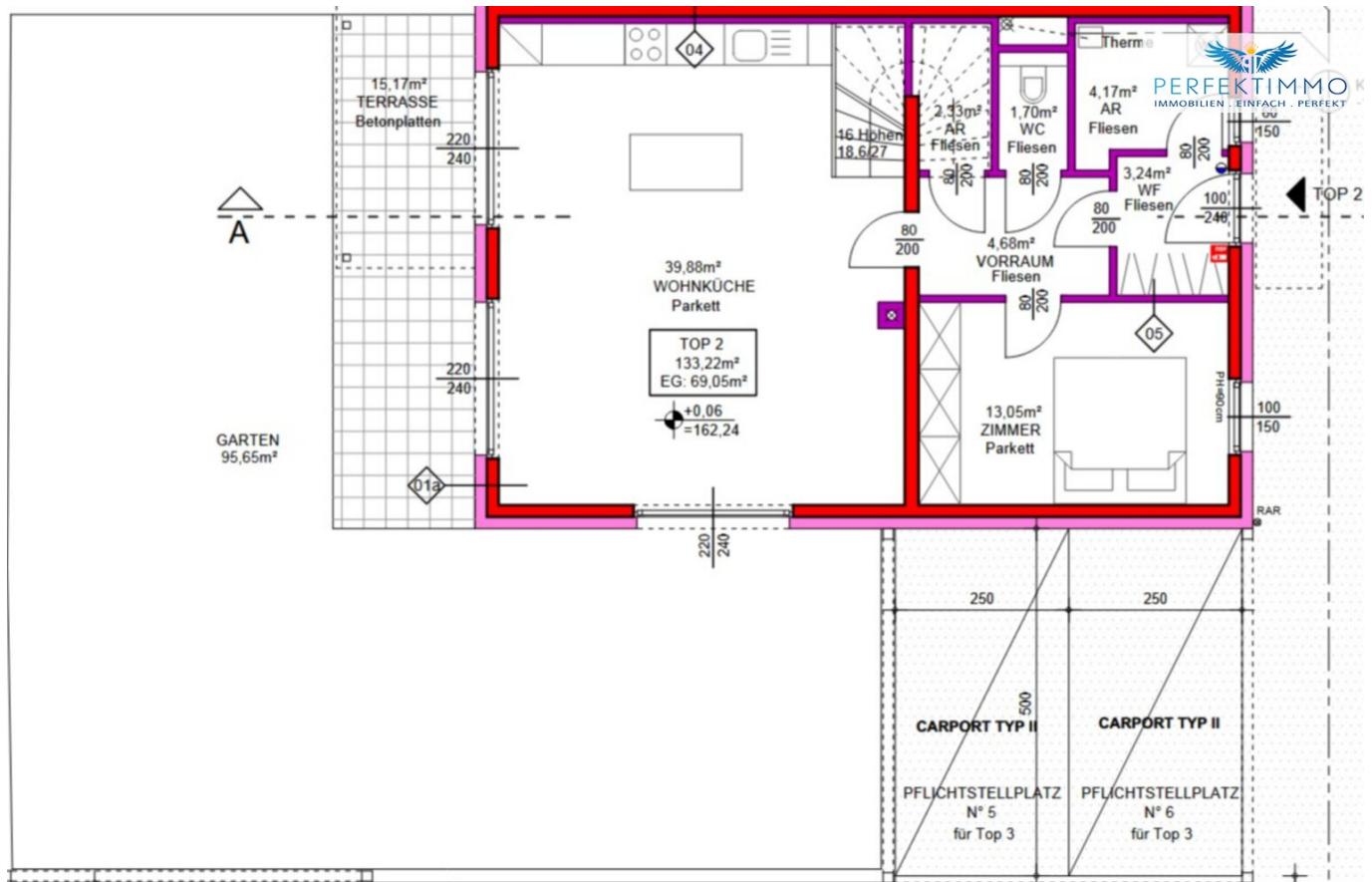
  
**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

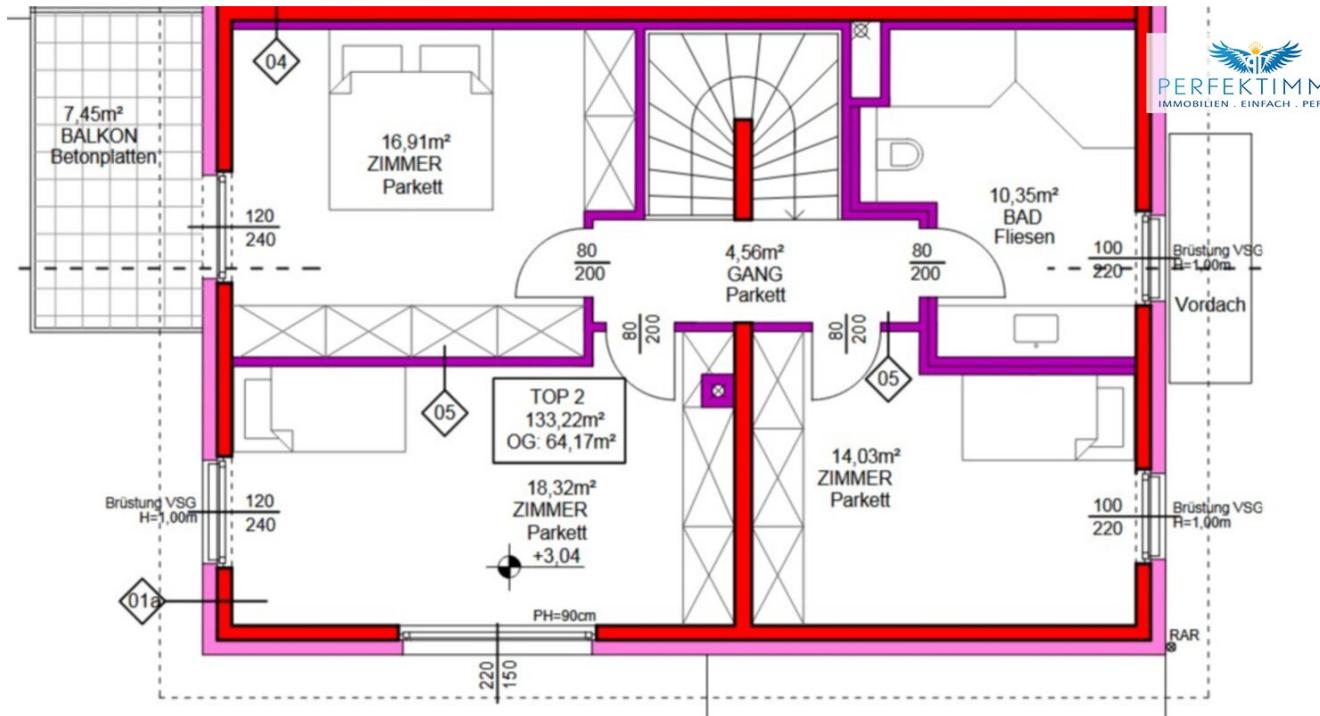


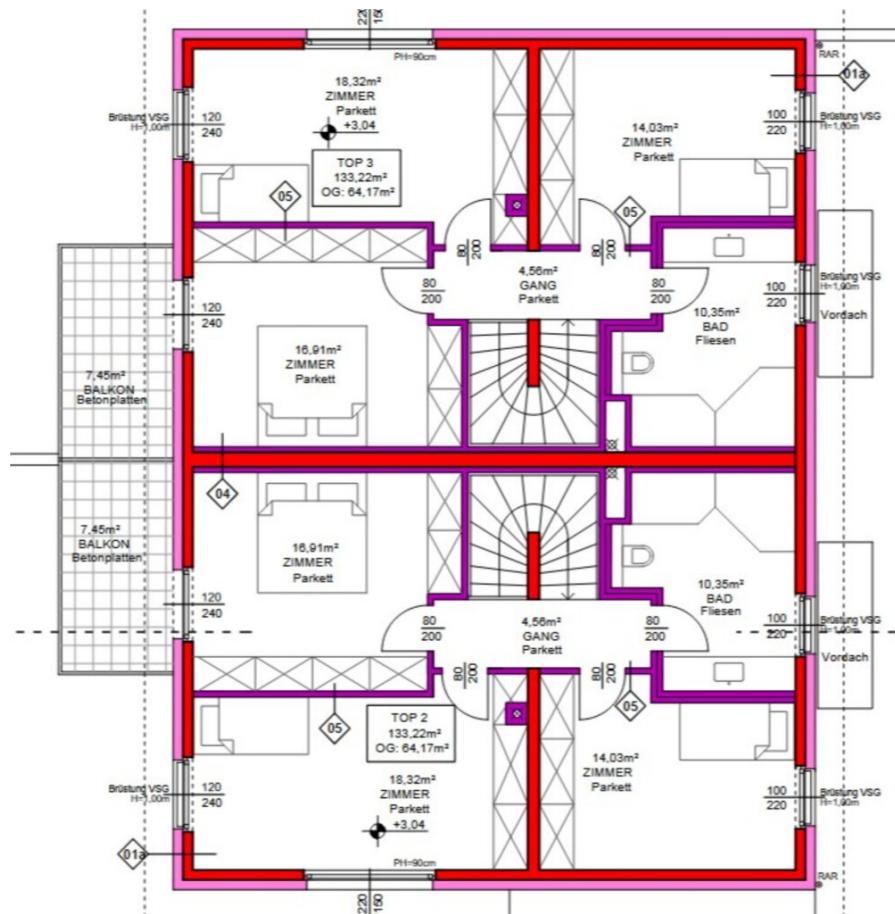
  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

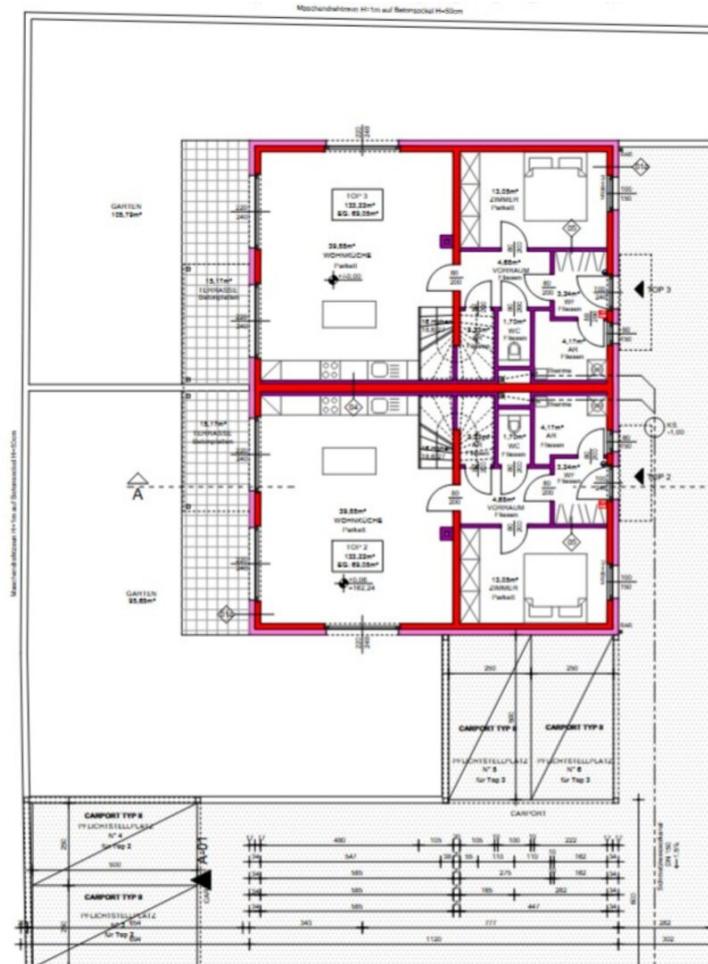


  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT









# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte (Haus Nr. 37/5) vereint **stilvolle Architektur, durchdachte Raumplanung** und **hochwertige Ausstattung** zu einem Wohngefühl, das in Strasshof selten angeboten wird.

Mit **133 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, sonniger Terrasse, privatem Eigengarten und zwei Carport-Abstellplätzen präsentiert sich dieses Objekt als moderne Wohlfühloase – ideal für alle, die Wert auf Qualität, Ruhe und Zukunftssicherheit legen.

Die harmonische Kombination aus lichtdurchfluteten Räumen, klaren Linien und einem funktionalen Grundriss schafft ein Ambiente, das sowohl ästhetisch als auch praktisch überzeugt.

Ob als elegantes Zuhause für Paare, großzügiger Rückzugsort für Familien oder wertbeständige Investition – dieses Haus erfüllt unterschiedlichste Wohnansprüche auf hohem Niveau.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss – Wohnen auf höchstem Niveau

Bereits beim Betreten empfängt ein einladendes Vorzimmer, das in den offenen Wohn-Ess-Küchenbereich führt. Großformatige Fensterflächen sorgen für eine natürliche Lichtfülle und verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Garten.

Ein zusätzliches Schlafzimmer im Erdgeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Büro, Gäste oder Mehrgenerationenwohnen. Ein elegantes Badezimmer sowie ein praktischer Wirtschaftsraum runden das Erdgeschoss ab.

### Obergeschoss – Privater Rückzugsbereich

Der obere Wohnbereich besticht durch drei hervorragend proportionierte Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind. Das moderne Badezimmer und der Balkon schaffen zusätzlichen Komfort und Raum für entspannte Momente.

## Ausstattung

- **Daikin Luftwärmepumpe** für effiziente, nachhaltige Energieversorgung

- **Fußbodenheizung in allen Zimmern** – angenehmes Raumklima in jeder Jahreszeit
- Hochwertige Dämmung & Fenster, energieoptimierte Bauweise
- Sonnenterrasse und großzügiger Eigengarten
- **Zwei Carport-Abstellplätze im Eigentum**
- Zeitlose, klare Architektur mit Fokus auf Wohnqualität und Raumgefühl

Dieses Objekt bietet ein Wohnambiente, das gleichermaßen modern, wertbeständig und zukunftsorientiert ist.

## **Resümee – Ein Zuhause, das sich von der Masse abhebt**

Dieses Haus überzeugt durch elegante Architektur, hochwertige Bauweise und ein außergewöhnlich harmonisches Wohnkonzept.

Es spricht Menschen an, die ein Zuhause mit Charakter suchen – stilvoll, durchdacht und wertbeständig.

Besonders geeignet für:

- Paare mit Anspruch an modernes Wohnen
- Familien, die Raum, Garten und Sicherheit schätzen
- Senioren, die Komfort und Ruhe bevorzugen
- Anleger, die nachhaltige Qualität mit stabiler Nachfrage kombinieren möchten

Ein Objekt, das selten erhältlich ist – und eine Chance für alle, die Wohnen auf hohem Niveau suchen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <600m  
Apotheke <1.675m  
Klinik <6.050m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <550m  
Schule <550m

**Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <1.675m

**Sonstige**

Bank <1.025m  
Geldautomat <1.025m  
Post <1.825m  
Polizei <5.825m

**Verkehr**

Bus <350m  
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap