

**NEU! Ihr Paradies zur Erholung - Großzügige
Gartenwohnung mit 5 Zimmern & 100 m² Eigengarten**



Objektnummer: 5387/8245

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

Zahlen, Daten, Fakten

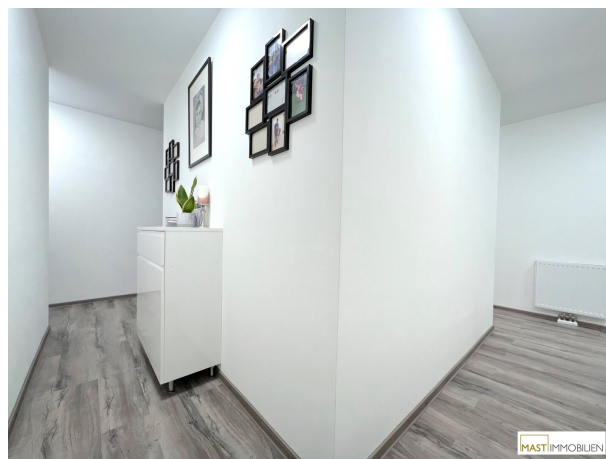
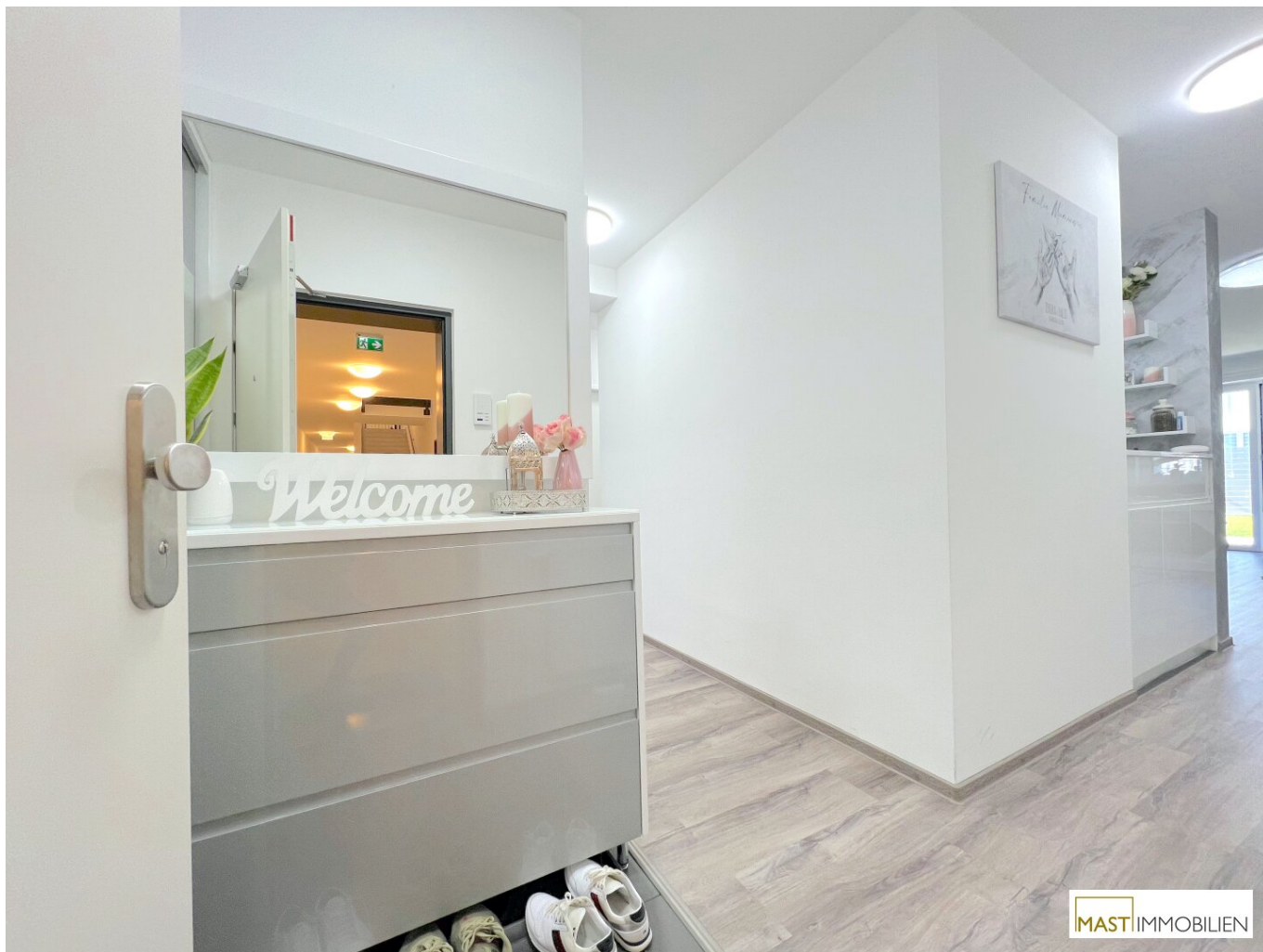
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	223,71 €
Heizkosten:	44,51 €
USt.:	33,15 €
Provisionsangabe:	

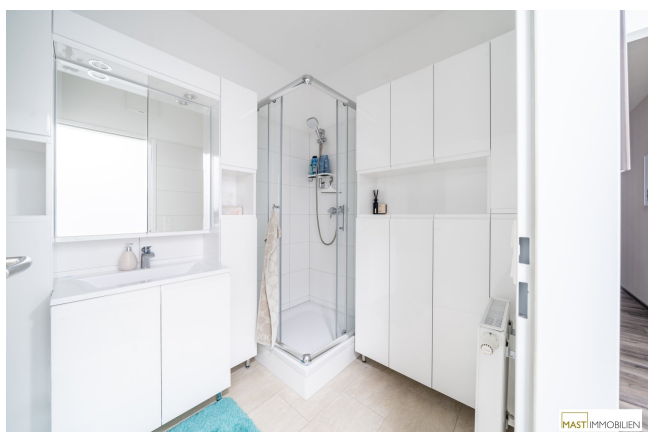
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic







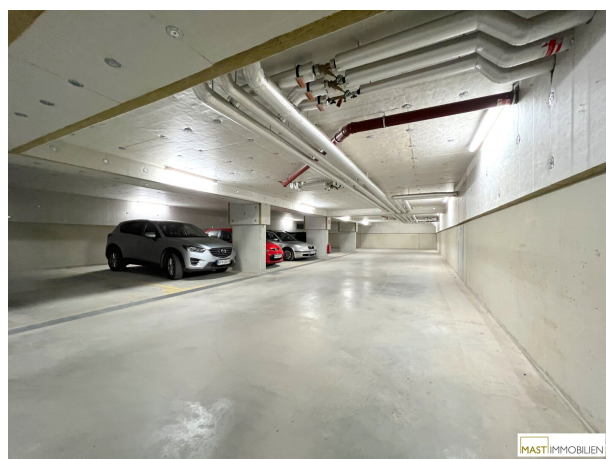
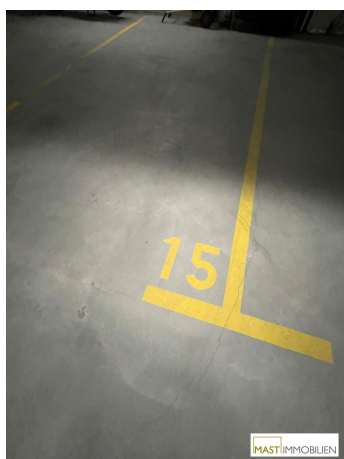
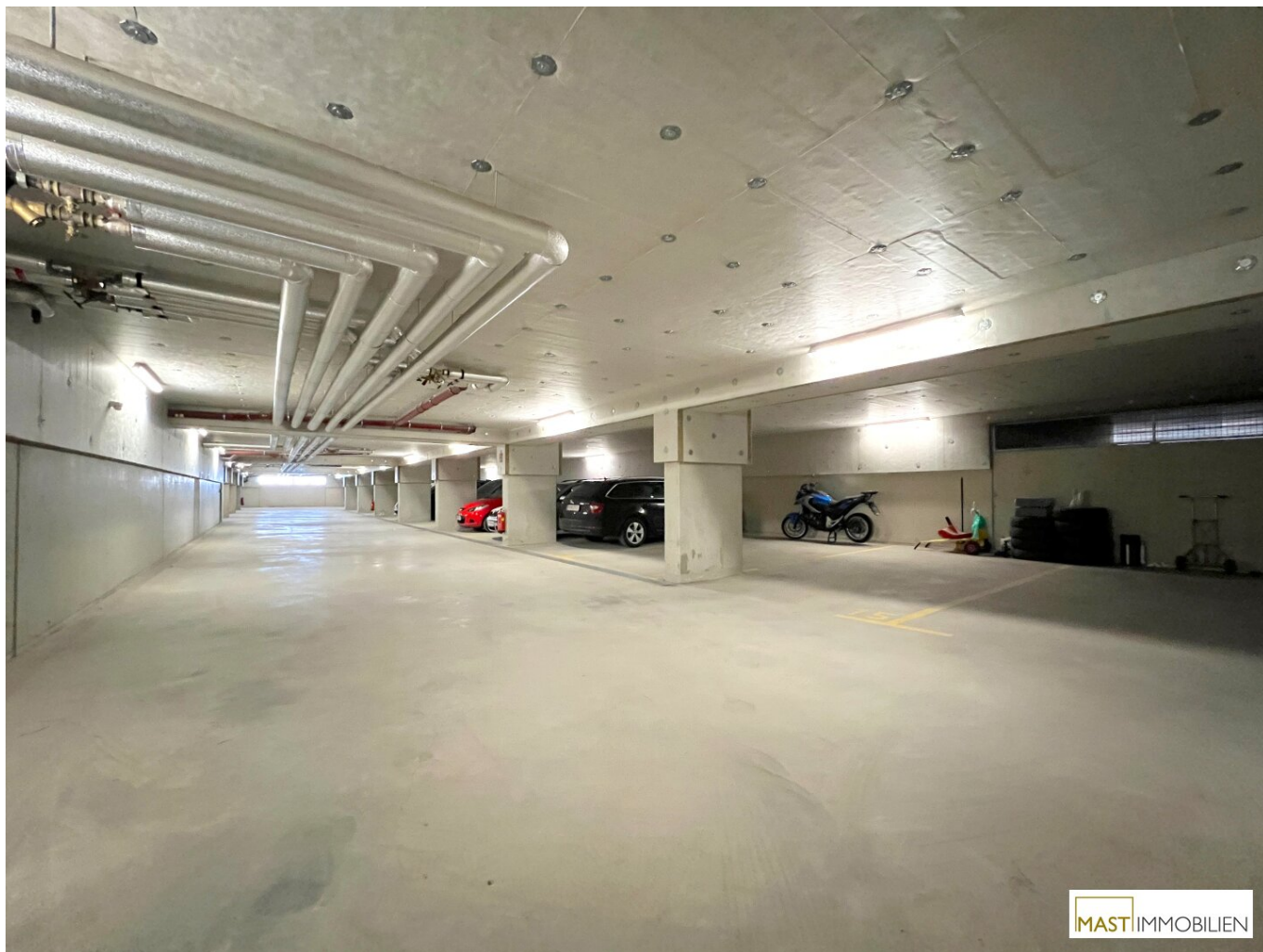


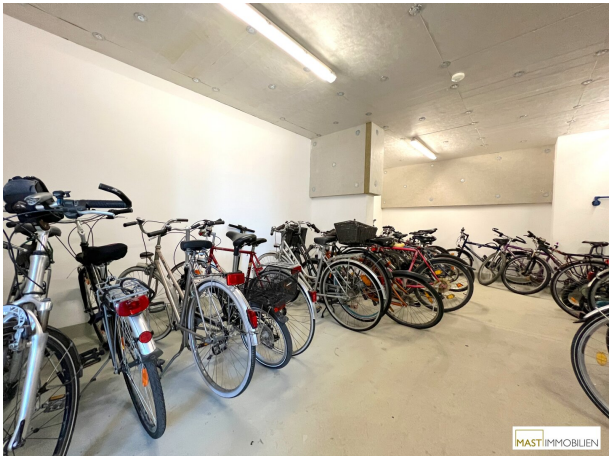












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **moderne, nahezu neuwertige Gartenwohnung (Erstbezug 2023)** in ruhiger Siedlungslage in **Strasshof an der Nordbahn**, nur etwa **10 km von Wien entfernt**.

Die **Eckgartenwohnung** verfügt über rund **117 m² Wohnfläche** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung.

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- separates WC
- Badezimmer mit **Badewanne und Dusche**
- sehr großzügiges **Wohnzimmer mit offener Küche**
- **4 Schlafzimmer**

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenflächen:

Die rund **30 m² große, westseitig ausgerichtete Terrasse** sowie der etwa **100 m² große Eigengarten** laden zu entspannten Stunden im Freien ein und bieten viel Platz für Erholung, Familie und Gäste.

Ein **geräumiges Kellerabteil** sowie ein **Garagenplatz in der Tiefgarage** sind der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Ausstattung

Neben der optimalen Lage zwischen Nahversorgern, Ärzten, Apotheke, Schulen, Bahnhof und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs überzeugt das moderne Wohnhaus auch durch seine hochwertige Ausstattung.

- Ziegelmassivbauweise
- Tiefgarage

- Lift
- großzügige Terrasse mit Eigengarten
- Terrassenbeschattung
- Gartenhütte und überdachte Sitzgelegenheiten
- **3-fach verglaste Isolierfenster**
- **Vollklimatisierung der Wohnung** für angenehmes Raumklima auch an heißen Sommertagen
- **hochwertige Sicherheitsschlösser an sämtlichen Fenstern und Türen** für erhöhten Einbruchschutz
- freier Kaminschacht im Wohnzimmer
- Zentralheizung mit Wärmemengenzähler
- zeitlose Vinylböden in allen Wohnräumen
- moderne Fliesen im Vorraum sowie in den Nassräumen
- modernes, möbliertes Badezimmer
- Raffstores bei sämtlichen Fenstern
- integrierte Insektenschutzgitter
- moderne, maßgefertigte **Tischlerküche** mit hochwertigen Geräten sowie **Granit-Arbeitsplatte**

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer **beliebten und ruhigen Siedlung** in der Marktgemeinde **Strasshof an der Nordbahn**.

Die ausgezeichnete Lage ermöglicht es, **sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit zu erreichen**, darunter Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Schulen, Post, Bäcker und weitere Nahversorger.

Nur wenige Schritte von der Wohnhausanlage entfernt befindet sich zudem ein **neu errichteter, moderner Generationenspielfeld**, der besonders für Familien attraktiv ist.

Die Gemeinde selbst liegt nur etwa **10 km von Wien entfernt** und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Der **Bahnhof Strasshof** ist in etwa **15 Gehminuten** erreichbar.

Mit der **Schnellbahnlinie S1 (Strasshof – Deutsch-Wagram – Leopoldau U1 – Floridsdorf U6 – Praterstern U2 – Landstraße U3)** erreichen Sie mehrere Wiener U-Bahn-Knotenpunkte in kurzer Zeit und sind somit optimal an das Wiener Stadtzentrum angebunden.

Auch die Schulen innerhalb von Strasshof (Volksschule, Mittelschule) sowie Schulen in den umliegenden Gemeinden (Gymnasium, BHAK/BHAS, Polytechnische Lehranstalt etc.) sind bequem mit Schulbussen, teilweise sogar **fußläufig oder mit der Bahn**, erreichbar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap