

Strasshof – Charmante Gartenwohnung für Paare & Singles



Goya_Außenaufnahme_1

Objektnummer: 5110

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton Fromm-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	39,00 m ²
Keller:	3,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Gesamtmiete	781,41 €
Kaltmiete (netto)	781,41 €
Kaltmiete	781,41 €

Ihr Ansprechpartner

Daniela Weber

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T +43 1 9823601 644

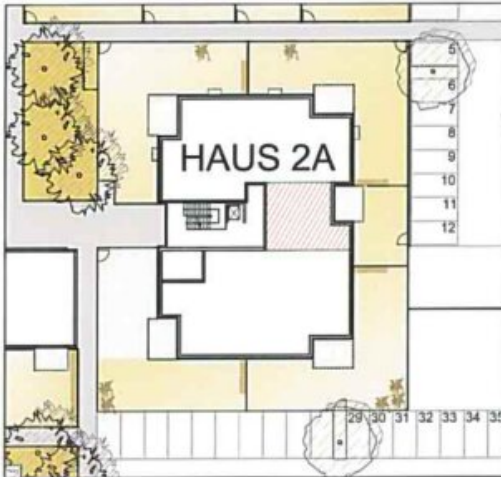
H +43 676 352 21 70

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



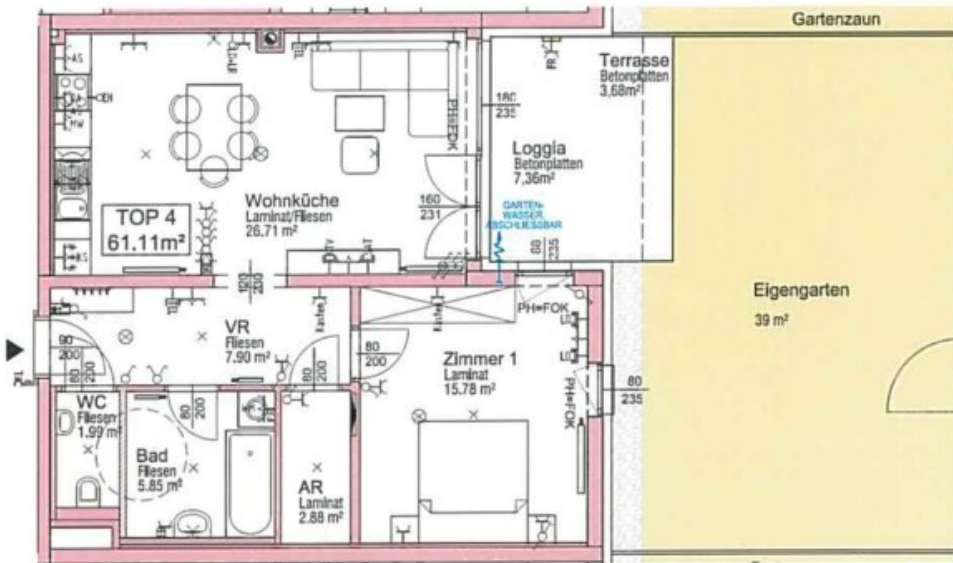
Haus 2A

Top	Geschoß	WNFL	Terrasse	Loggia	Eigengarten	Kellerabteil	Gartengeräte	Stellplatz
4	EG	61.11 m ²	3.86 m ²	7.36 m ²	39 m ²	3.06 m ²	-	12 & TG5



Legende Elektro:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| PH Parapethöhe | Regler Wohnraumöffnung |
| KS Kältschrank | Feuchtraum Schutzsteckdose mit Klappdeckel |
| GS Geschirrspüler | Schutzsteckdose mit Klappdeckel |
| WH Waschmaschine | Schutzsteckdose |
| MW Mikrowelle | Schutzsteckdose 2-fach |
| DA Dunstabzug | Geräteanschluss/-auslass allgemein |
| AS Arbeitsschuko | Geräteanschluss/-auslass 3-polig |
| EH E-Herd | Innengegensprechtelle |
| LR Leerrohr | Lüftwerk |
| LD Leerdose | Klingeltaster |
| Ausschalter | Leerdose TEL/Kabel-TV |
| Ausschalter mit Kontrolllicht | KTV Kabel-TV-Anschlussdose |
| Wechselschalter | SAT SAT-TV-Anschlussdose |
| Wechselschalter mit Kontrolllicht | TEL TEL-Anschlussdose |
| Serienschalter | Brandmelder |
| Kreuzschalter | Deckenlichtauslass |
| Taster mit Orientierungslicht | Wandleuchteauslass |
| Leerdose Raumthermostat | |



0 1 5m

PLANSTAND: 13.09.2014
ÄNDERUNGEN INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN. STATISCHE UND BAUPHYSIKALISCHE DETAILS SIND NICHT PLANMÄßIG.
DIE WOHNINGS- UND RAUMGRÖßEN SIND CA-ANGABEN UND KÖNNEN SICH AUFGRUND DER DETAILPLANUNG ÄNDERN. ENRICHTUNG ERFOLGT LT. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. HEIZKÖRPER-
SYMBOLE SIND NICHT MASSGENAU UND DEFINIEREN NUR DIE VORAUSSICHTLICHE LAGE. DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, NATURMASSE NEHMEN

Objektbeschreibung

Diese **attraktive Gartenwohnung** bietet rund **61 m²** Wohnfläche sowie eine **Loggia** und **Terrasse** mit insgesamt ca. **11 m²** und einen **Garten** mit etwa **39 m²**.

Die großzügige **Wohnküche** überzeugt mit ausreichend Platz für einen Ess- und Wohnbereich. Die **Küche** ist harmonisch in den Wohnraum integriert.

Der **Außenbereich** zählt zu den absoluten **Highlights** dieser Wohnung: Direkt von der Wohnküche aus erreichbar, bieten Loggia, Terrasse und Eigengarten den perfekten Ort zum Entspannen und für gesellige Stunden mit Freunden.

Das **Schlafzimmer** ist zentral über den Vorraum erreichbar und bietet einen angenehmen Blick in den eigenen Garten.

Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit einer komfortablen **Badewanne**, einem Waschbecken sowie einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet. Das **WC** ist separat angelegt und ebenfalls modern gestaltet.

In den Wohnräumen wurden pflegeleichte **Laminatböden** verlegt. Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine **kontrollierte Wohnraumlüftung**.

Auch für **Parkmöglichkeiten** ist bestens gesorgt: **Zwei Autoabstellplätze** sind bereits in der Miete inkludiert – einer in der Tiefgarage und einer im Freien.

Die **Infrastruktur** lässt keine Wünsche offen: Bildungseinrichtungen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Banken befinden sich direkt im Ort. Dank des nur wenige Minuten entfernten Bahnhofs besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Auch mit dem Auto ist Wien in etwa 30 Minuten bequem erreichbar.

Diese Wohnung vereint Komfort, Lage und Lebensqualität – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab 1.7.2026

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 15.10.2025 beträgt der Heizwärmebedarf 38,9 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,55 Klasse A++.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € 16.255,74 und die **monatliche Miete** beläuft

sich auf € 781,41 inkl. BK und Ust.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.250m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m

Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap