

## **Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie**



**Objektnummer: 8536**

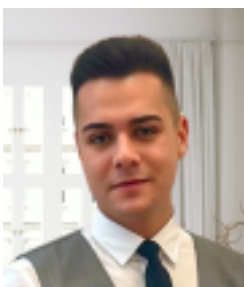
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	208,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	57,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	619.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	450,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

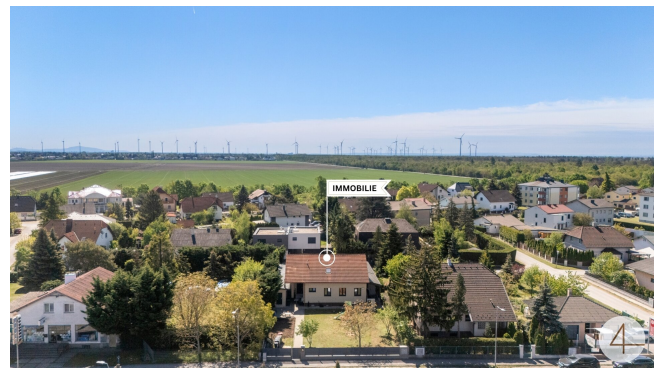
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

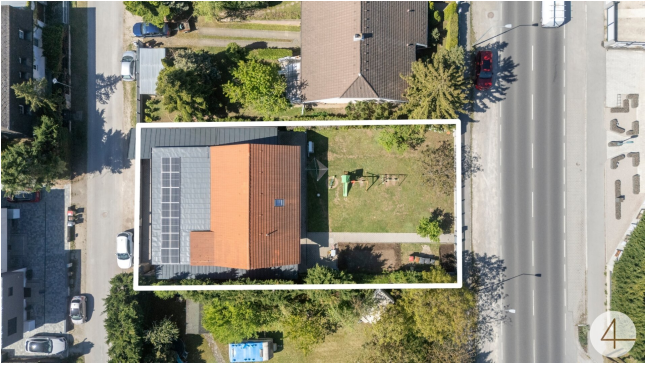
## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Krammer**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf



















## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Einfamilienhaus in Strasshof an der Nordbahn vereint moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und durchdachten Wohnkomfort auf rund 208m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Auf einem ca. 713m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das 2021 Grundsanierte Haus großzügige Raumverhältnisse mit insgesamt 8 Zimmern, drei Bädern, drei WCs sowie einem praktischen Technikraum.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum liebevoll angelegten Garten ein echtes Highlight für entspannte Sommertage und gesellige Abende.

Der Balkon und hochwertige 3-fach verglaste Kunststoff-Alufenster sowie außenliegende Rollläden unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Das Haus befindet sich aktuell in einem gepflegtem Zustand

### Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 208 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 713 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1975 , 2021 erneuert
- Bauweise: Ziegelmassiv
- 8 Zimmer
- 3 Badezimmer
- 3 WCs
- Technikraum
- Carport (ca. 32,73 m<sup>2</sup>)
- 2 Autostellplätze
- Satteldach

- HWB: 38 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr
- Niedrigenergiebauweise

### **Ausstattung & Highlights**

- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Luftwärmepumpe
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alufenster
- Außenrollläden
- Fliegengitterplissees

Komfort bis ins Detail – auch Ihr Fahrzeug parkt stilgerecht in der eigenen Garage.

### **Lage & Infrastruktur**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage nahe der **EMS Strasshof** und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Supermärkte wie **HOFER** und **PENNY** befinden sich in kurzer Gehdistanz. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind bequem erreichbar.

Der **Bahnhof Strasshof** ist mit dem Fahrrad in rund 6 Minuten erreichbar und bietet eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

### **Entfernungen (ca.):**

- Arzt: < 1.000 m
- Kindergarten & Schule: < 1.000 m
- Supermarkt: < 1.000 m
- Bahnhof: < 2.000 m
- Autobahnanschluss: < 10.000 m

- Monatliche Kosten: € 450,—
- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %

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.