

**Sonnendurchfluteter Bungalow in Strasshof 9 Zi, 2  
Terrassen, Stellplätze, romantischer Garten - in MIETE**



**Objektnummer: 9076**

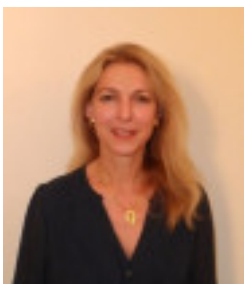
**Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	196,51 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	228,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.980,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.800,00 €
<b>USt.:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



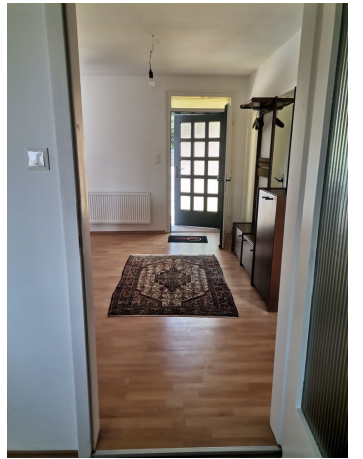
**Mag. Monika Feichtinger**

B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H

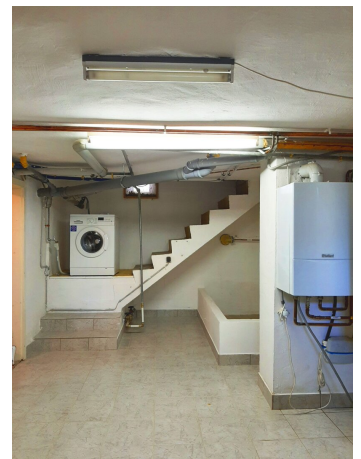
















## Objektbeschreibung

Sie gehen in diesen geräumiger Bungalow und fühlen sich wohl, es herrscht ein wunderbares Raumklima.

Dieser Bungalow wurde toprenoviert und eignet sich perfekt für Ihre Familie .

Im Erdgeschoss, dem Untergeschoss, den 2 Terrassen + 2 Stellplätze in einer ruhigen Sackgasse finden Sie genug Platz zum Leben und Arbeiten!

Die Liegenschaft ist aufgeschlossen mit: Wasser, Abwasser, Strom, Gas

**Gesamtwohnfläche: 231,51m<sup>2</sup>**

Nutzfläche:

**EG: ca. 142,27m<sup>2</sup> (6 Zimmer) + 2 Terrassen ca. 30m<sup>2</sup>**

**+ Untergeschoss: ca. 54,24m<sup>2</sup> (3Zimmer)**

**+ Nutzkeller: ca. 20m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche: 708m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche EG:**

1 großes Esszimmer mit Ausgang zu einer Terrasse, Kamin vorhanden für einen Ofen, Blumenfenster

1 Wohnzimmer.

1 Wohnküche **möbliert** mit Sitzplatz

4 Schlafzimmer

Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, großer Handtuchheizkörper, Fenster + Lüftung

WC mit Waschbecken, Fenster

zentrales Vorzimmer mit einem Kamin

Abstellraum mit Fenster

Geräteabstellraum ebenfalls mit Fenster

**Untergeschoss:** Stüberl, Fitnessraum, Zimmer

**Keller,** dort befindet sich die Heizungstherme, der Warmwasserboiler, die Waschmaschine

**unausgebauter Dachraum** ca. 150m<sup>2</sup>

**derzeit 1 Autostellplatz am Grundstück**

**ein 2-ter Autostellplatz ist genehmigt**

breite Zufahrtsstraße

ein wunderbarer, idyllischer Garten, der sich herrlich zum Entspannen und zum Garteln eignet und für die Kinder zum Spielen.

**Ausstattung;**

**Gasetagenheizung mit sparsamen Brennwertgerät,**

**3 zusätzliche Kamine**

**1 Kachelofen**

**Fenster und Türen sind aus Holz**

**Holzfensterbalken bei allen Fenstern,** diese dienen als Sonnenschutz im Sommer, als Wärmeschutz im Winter bzw. als Einbruchsschutz.

1 Ausgangstüre, 2 Terrassentüren

Böden: Laminat, Holzboden in der Küche und Steinfliesen in Bad und WC

2/3 des Hauses Ziegelmassivbau

1/3 Holzhaus

Walmdach

2 Terrassen

zusätzlich gibt es einen Brunnen

**Haus wurde komplett renoviert**

**neuer Gasbefund**

**neuer Elektrobefund**

Energieausweis wird vom Eigentümer noch zur Verfügung gestellt

**Die Miete inkl. 10% MwSt./ Monat beträgt 1980,-**

**Kaution 25.000,-**

Die Immobilie befindet sich in 2231 Strasshof an der Nordbahn, einer Gemeinde in Niederösterreich. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend in der Nähe der Josef Schwarz Straße und der Kleistgasse. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten, eine Schule, ein Supermarkt sowie eine Bushaltestelle und der Bahnhof, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und Grünflächen mit altem Baumbestand.

#### **MOBILITÄT:**

beste Erreichbarkeit mit der Schnellbahn nach Wien Mitte in 30min

Bahnhof 5 min mit Auto

Bus Linie 494B:<https://richard.at/wp-content/uploads/2011/11/Fahrplan-Linie-494b.pdf>

Schulbus Linie 494C:<https://richard.at/wp-content/uploads/2011/11/Fahrplan-Linie-494c.pdf>

ANRUF-SAMMEL-TAXI Marchfeld mobil

SPITAXI

#### **NAHVERSORGUNG: auch zu Fuß erreichbar**

Penny 3min mit Auto

Billa 3min mit Auto

Hofer 4min mit Auto

Spar 5min mit Auto

Merkur 10min mit Auto

Lidl 11min mit Auto

Bioladen Bubenicek Meiberger 3min mit Auto

Lagerhaus 2min mit Auto

...

### **BILDUNGSEINRICHTUGEN:**

NÖ Landeskindergarten Strasshof - Silberwald 3min zu Fuß  
Waldkindergarten 5min mit Auto  
NÖ Landeskindergarten mit heilpädagogischen Gruppe 5min mit Auto  
Volksschule Strasshof 3min mit Auto  
Volksschule Gänserndorf Süd 5min mit Auto  
Europamittelschule Strasshof 4min mit Auto  
Allgemeine Sonderschule 5min mit Auto

### **FREIZEITAKTIVITÄTEN:**

Beach-Volleyballplatz, Fun-court und Rollschuhlaufplatz  
Dampfross & Drahteselradweg  
Erlebnisradstopp  
Fußballplatz und Tennisplätze  
Hundenauslaufzone  
Regionalbad Gänserndorf  
Rodelberg  
Spielplätze

**Weitere Infos über die Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn finden Sie hier:** <http://strasshofandernordbahn.gv.at/>

Für weitere Infos oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**B.A.R!** Immobilien & Verwaltungs GmbH  
Sternngasse 3/2/6  
A- 1010 Wien

Mag. Monika Feichtinger  
Email: [office@bar-immobilien.at](mailto:office@bar-immobilien.at)  
Tel: [0699 11 54 54 99](tel:069911545499)

Weiter Objekte finden Sie unter [www.bar-immobilien.at](http://www.bar-immobilien.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap