

**Fast wie ein Erstbezug in ruhiger, sonniger Lage**



\_DSC2454

**Objektnummer: O2100162802**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

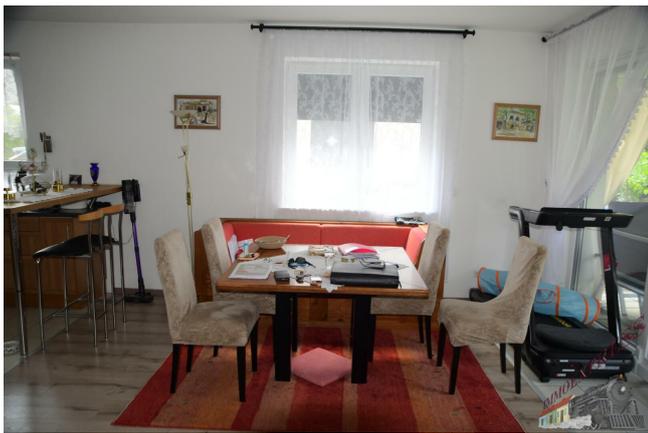
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kutschera**

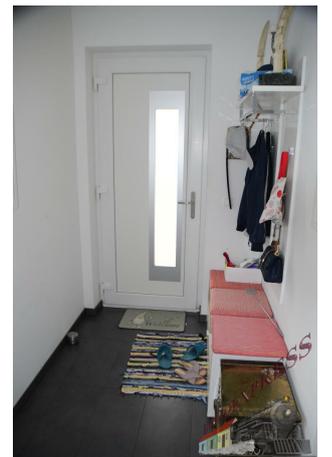
Immoexpress KG





















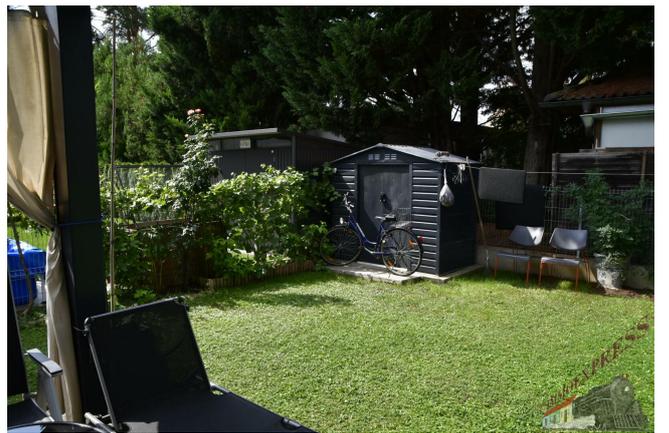












## Objektbeschreibung

In Strasshof an der Nordbahn befindet sich in ruhiger Lage dieses sonnendurchflutete Haus. Das Haus wurde 2017 fertiggestellt und komplett neu eingerichtet.

Auch der Garten, in einer angenehmen Größe, wurde komplett neu angelegt.

Beheizt wird das Haus mit einer Luft/Wärmepumpe mit der man auch kühlen könnte. Die Vorbereitung ist bereits vorhanden.

Es gibt die Möglichkeit einer Solaranlage oder einer Photovoltaikanlage am Dach. Alle Vorbereitungen wurden getroffen!

Alle Ebenen werden mittels Fußbodenheizung beheizt.

**Das Haus teilt sich wie folgt auf:**

**KG:** Technikraum mit Waschküche, großzügiges Keller Stüberl und ein Lagerraum.

Der Keller würde sich durchaus als weiterer Wohnraum eignen!

**EG:** Vorraum, WC, Küche, Essplatz, Wohnzimmer, Zugang zur Terrasse und den Garten

**OG:** Badezimmer mit WC, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer

Zum Bahnhof Silberwald ist es nicht allzu weit und in unmittelbarer Nähe finden Sie eine Trafik, sowie einen Verkaufswagen der Bäckerei Geier, der Sie mit dem Nötigsten versorgt!

Kaufpreis: 469.000,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Nebenkosten:

Grunderwerbsteuer (Kauf) 3,5%

Provision: 3% vom Gesamtkaufpreis zzgl. USt.

Vertragserrichtungskosten durch Notar (welche in der Regel zwischen 1,5% und 2% des Kaufpreises liegen)

Für weitere Informationen oder Besichtigungen, wenden Sie sich bitte an Herrn Michael

Kutschera unter 0676 711 57 18, oder per Mail an [m.kutschera@immo.express](mailto:m.kutschera@immo.express)

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift, der E-Mail Adresse und der Telefonnummer bearbeiten können.

(Alle Informationen basieren auf Angaben des Eigentümers und der erhaltenen Unterlagen).

Druckfehler vorbehalten.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.

Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.