

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause



Objektnummer: 960/69334

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	117,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	60,00 m ²
Keller:	43,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	163,64 €
USt.:	16,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter



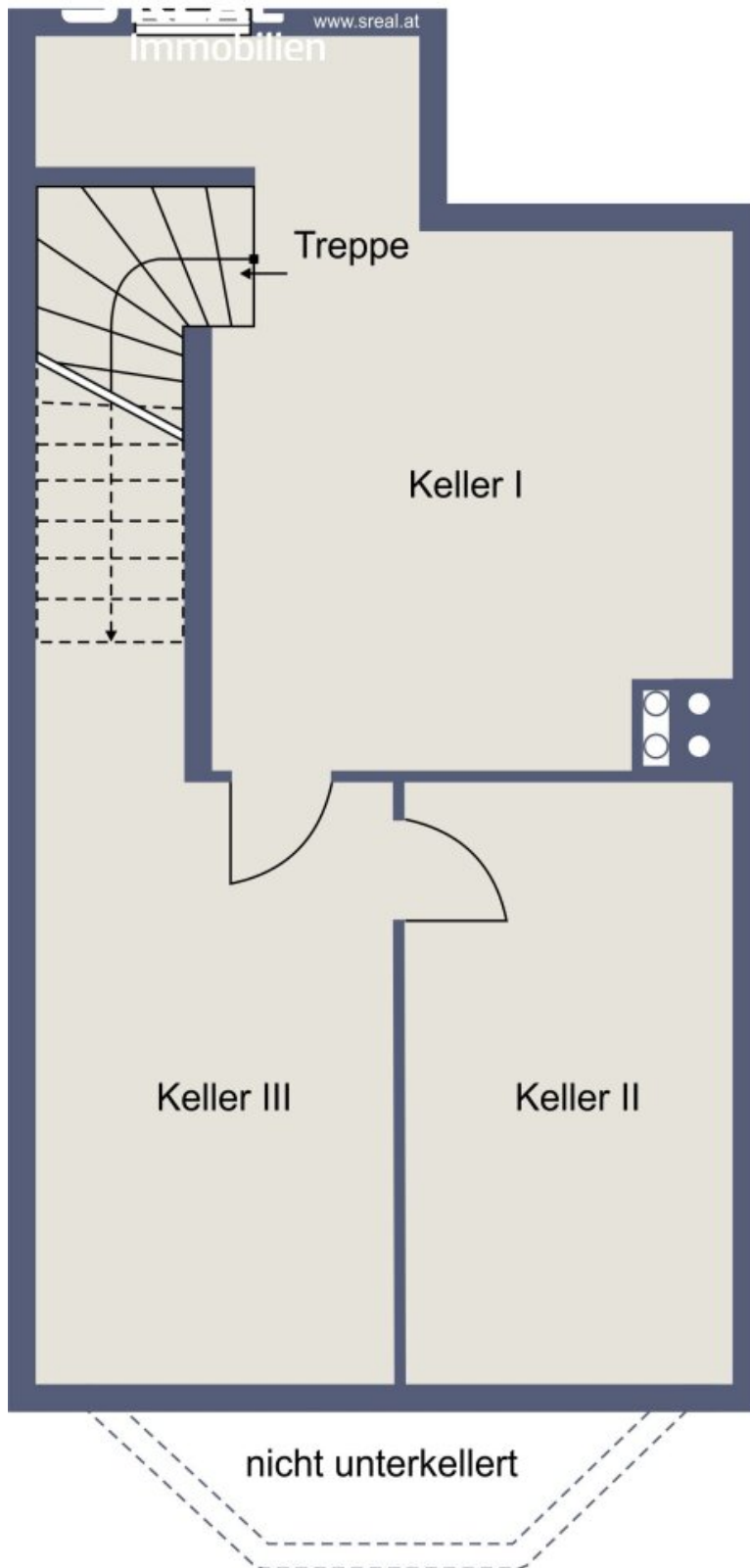




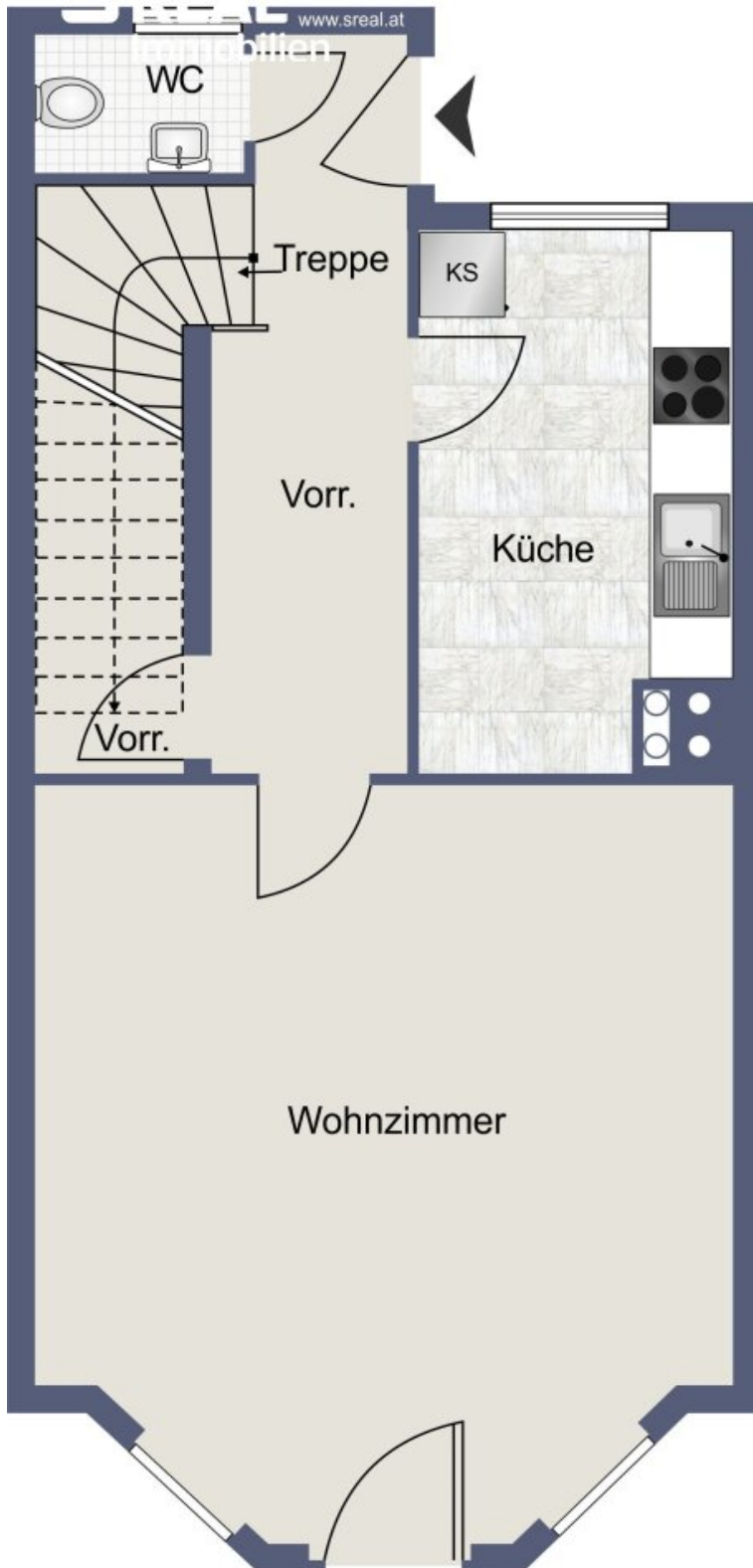




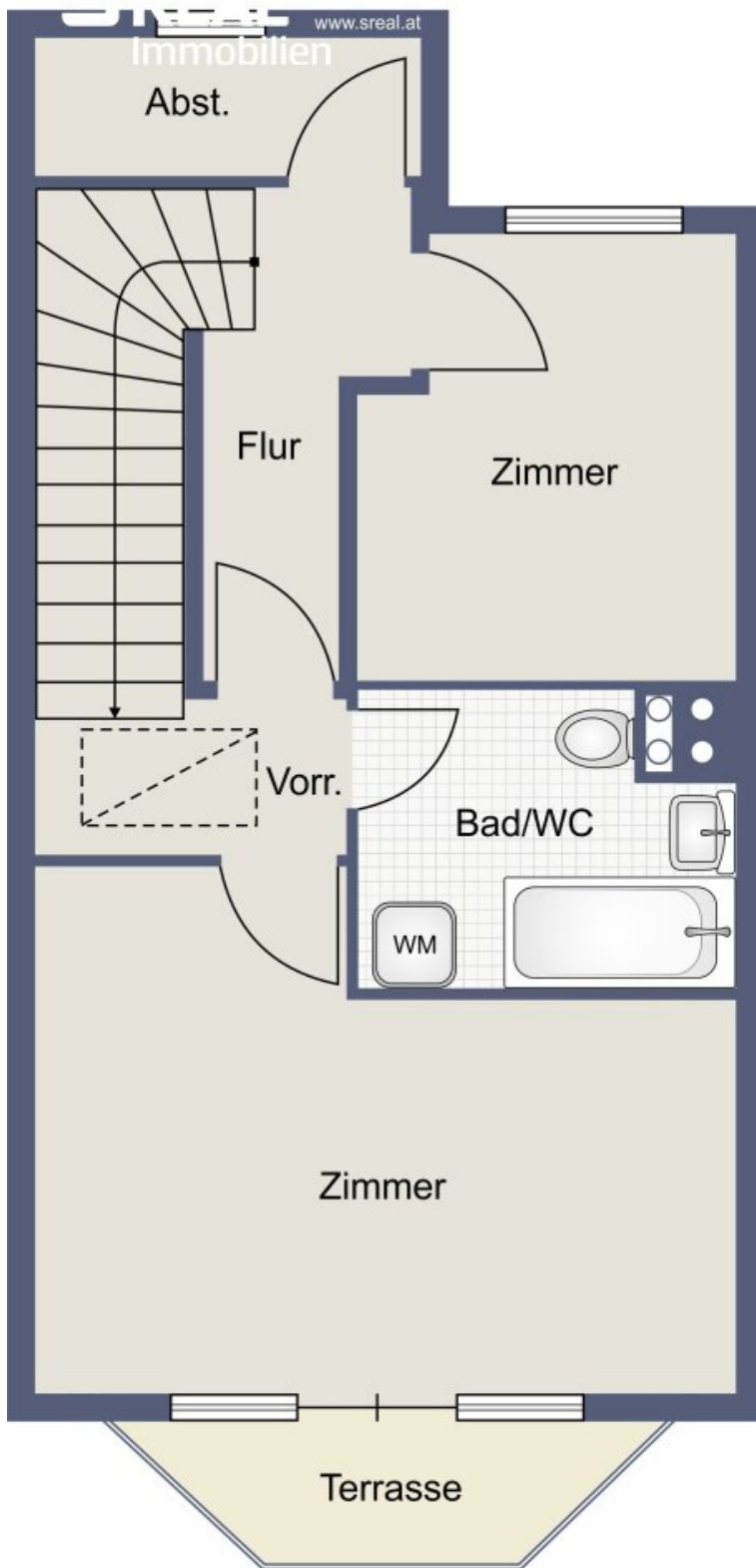




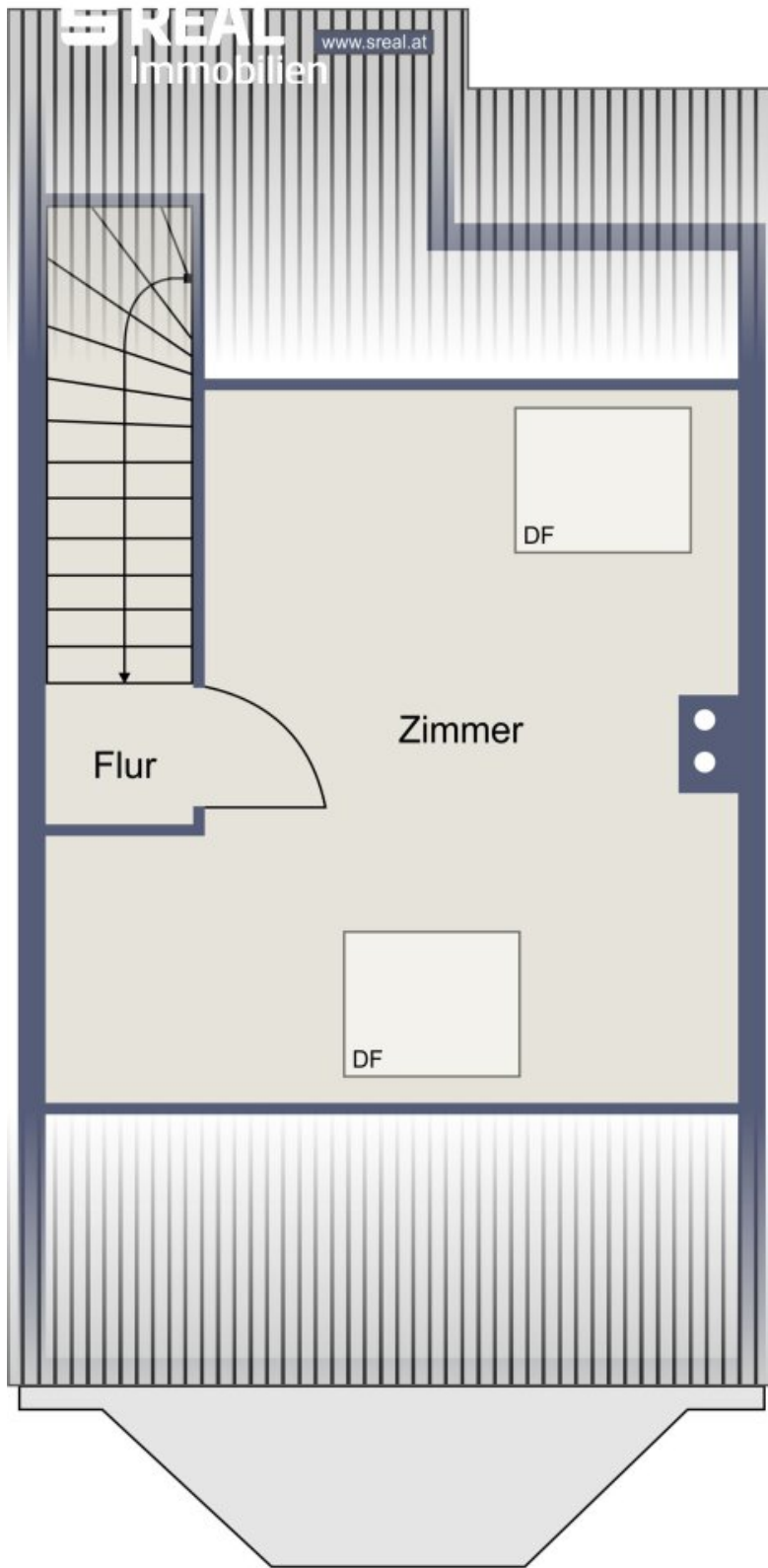
Skizze Kellergeschoss



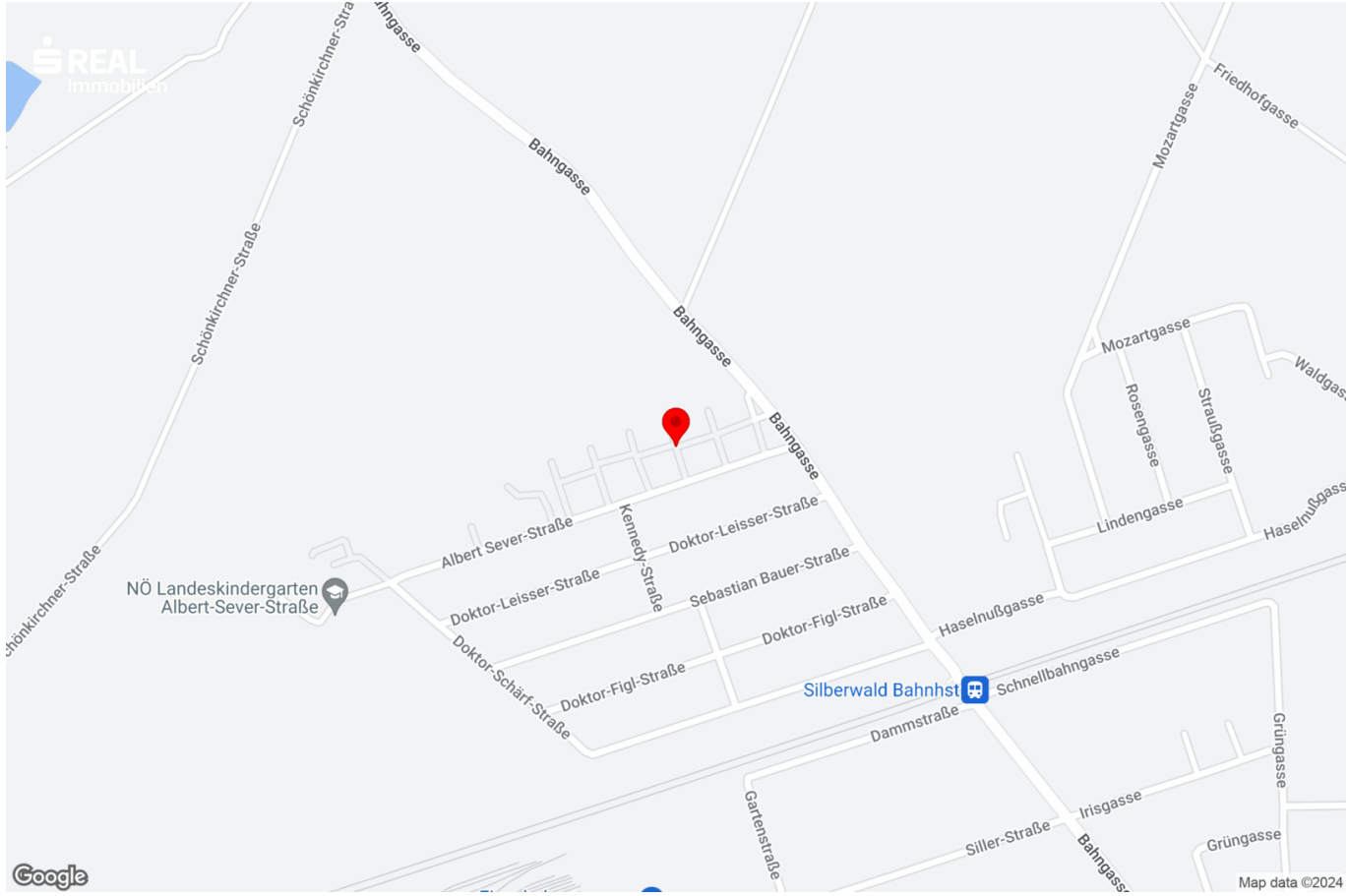
Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenhaus mit einer Nutzfläche von **ca. 117 m²** bietet Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zum Wohlfühlen. Die vier gut geschnittenen Zimmer schaffen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. In einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage gelegen, vereint diese Immobilie **Komfort, Funktionalität und Lebensqualität**.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- großzügiger Eingangsbereich
- Leiner-Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte und großem Fenster
- geräumiges Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster

Raumaufteilung Obergeschoss:

- zentraler Flur
- Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon mit Blick in den Garten
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- ein Zimmer, welches sich optimal als Büro oder Kinder-/ Gästezimmer eignet
- praktischer Abstellraum

Raumaufteilung Dachgeschoss:

- ca. 30 m² großes Zimmer inkl. neuer Kunststofffenster und Klimaanlage (Teilung auf 2 Zimmer möglich)

Raumaufteilung Untergeschoss:

- Partykeller inkl. Bar
- separater Lagerraum/Fitnessraum

Durch die überschaubare Größe des Gartens ist dieser pflegeleicht und ideal für alle, die sich nach einem naturnahen Refugium sehnen, ohne viel Aufwand betreiben zu müssen. Die Süd-West ausgerichtete Terrasse bildet den optimalen Ort für sonnige Nachmittage und laue Sommerabende.

Der Fußboden ist in den Nassbereichen sowie im Flur mit Fliesen und in den weiteren Räumlichkeiten mit Parkett-/Laminat-/Teppich- und Granitboden versehen. Die mehrfachverglasten Holz- und Kunststofffenster sind mit mechanischen **Außenrollläden** ausgestattet.

Beheizt wird mittels **Gaszentralheizung** über eine neuwertige Brennwerttherme (08.2023

installiert). Zusätzlich befindet sich ein Holzofen im Keller. Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss befindet sich ein **Fußbodenheizung**.

Ein zugehöriger **Carport-Stellplatz** sowie eine **Klimaanlage** und eine **Photovoltaik-Anlage** runden dieses Angebot perfekt ab!

Lage und Infrastruktur:

Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Stadtrand von Wien. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene S-Bahn-Station Silberwald (ca. 500 m entfernt) optimal und ermöglicht unter anderem eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, was das Wohnumfeld besonders familienfreundlich macht. Die umliegende Natur lädt zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3092014?accessKey=6608>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap