

## Traumhaftes Passivhaus



Garten

**Objektnummer: O2100139656**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A++</b> 8,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kutschera**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien





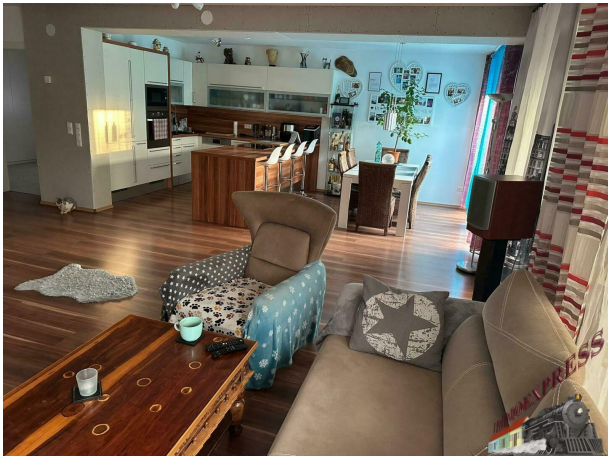




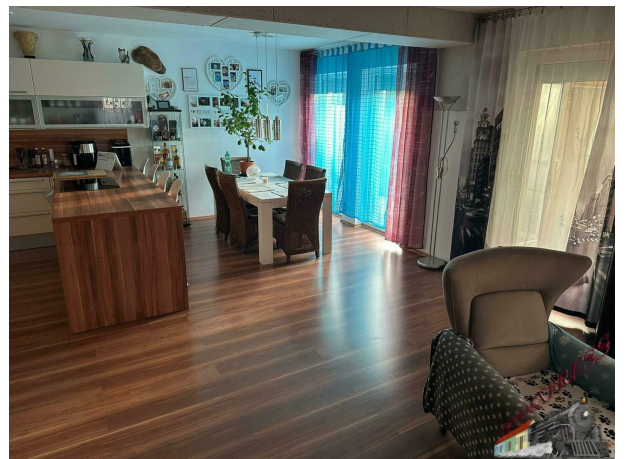
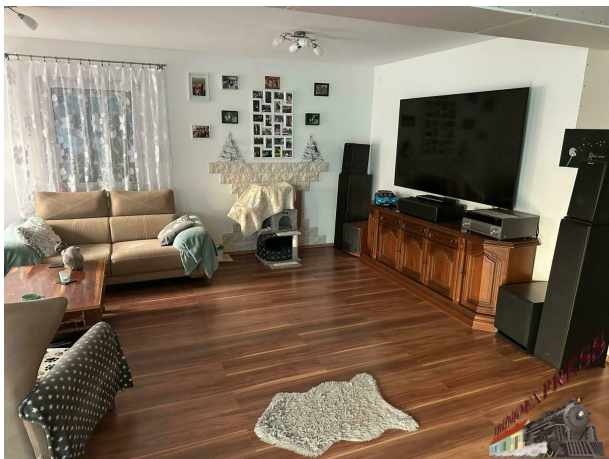




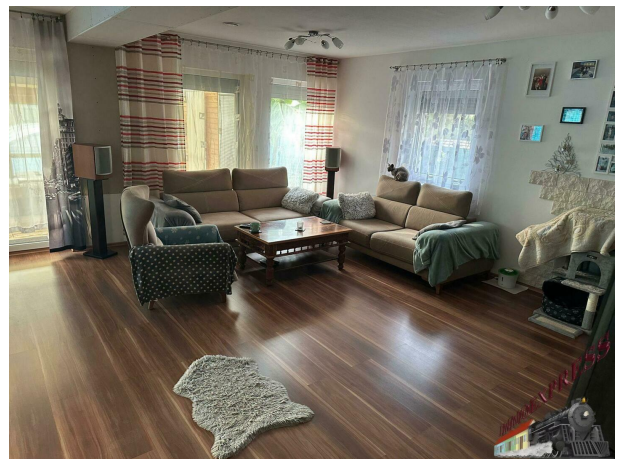




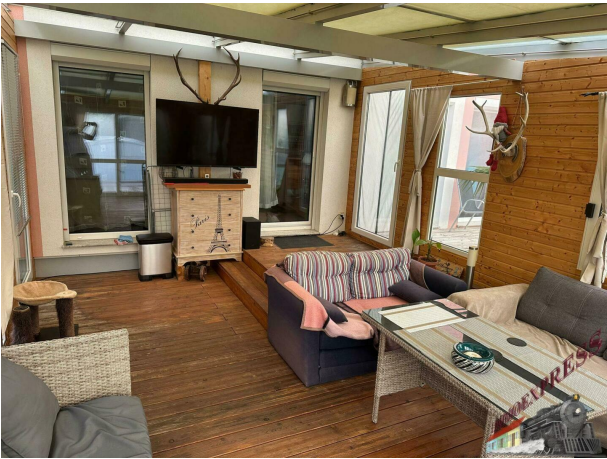












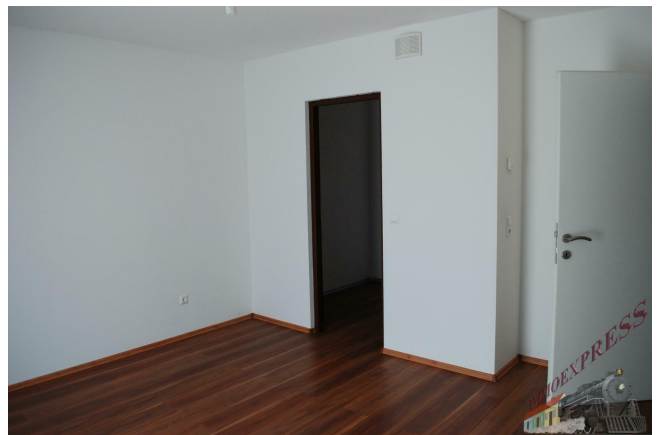








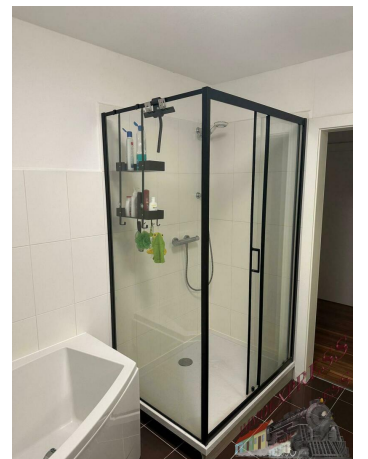
















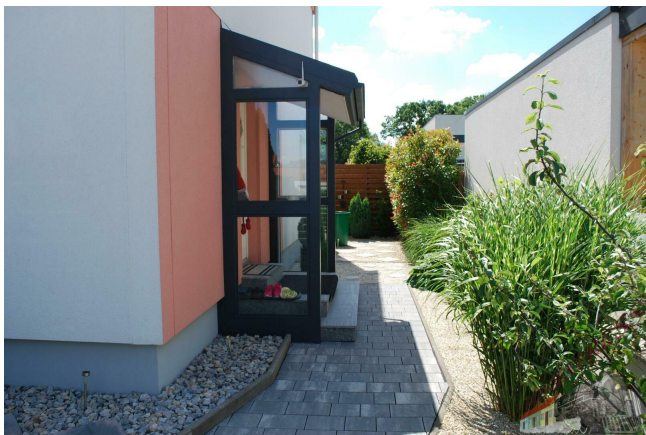
















## Objektbeschreibung

In Strasshof an der Nordbahn gelangt dieses TRAUMHAFTE PASSIVHAUS, in einer ruhigen Wohngegend zum Verkauf!

Die Wohnfläche beträgt 144 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

EG: Vorzimmer, Toilette mit Handwaschbecken, Wohnzimmer mit offener und vollmöblerter Dan Küche, Wirtschaftsraum, sowie 24 m<sup>2</sup> großen Wintergarten.

OG: 4 Schlafzimmer (eines davon mit Schrankraum), Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette, sowie ein Abstellraum.

An allen Fenstern sind Rollläden und Fliegengitter angebracht (im Wohnbereich mit elektrischer Beschattung).

Ein Highlight ist auch die aktive Kühlung.

Das 636 m<sup>2</sup> große Grundstück ist südseitig ausgerichtet.

Ein Garten der im März aufwacht und abwechselnd blüht, bietet viele Früchte und Kräuter wie z.B.: Feigen, Maulbeeren, Granatapfel, Marillen, Lorbeerstrauch, Schnittlauch, Tomatenpavillon.....

Ein neuer Brunnen wurde gebohrt, an dem auch die Gartenbewässerung angeschlossen ist.

Ein Salzwasserpool, eine Doppelgarage, eine neue Einfriedung mit Alu Zaun und viele weitere Highlights erwarten Sie in dieser Liegenschaft.

Beheizt wird mittels einer Wohnraumlüftung!!! Passivhausenergiewert: HWB 8kWh/m<sup>2</sup> = A++  
Fertigstellung war 2016.

Kaufpreis: 849.000,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Nebenkosten:

Grunderwerbsteuer (Kauf) - 3,5%

Eintragungsgebühr (Kauf) - 1,1%

Vertragserrichtungskosten durch Notar

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