

## **Eleganz und Komfort: Ihr perfektes Traumhaus nahe Wien!**



1.Gartenansicht Strasshof

**Objektnummer: 2275\_7202**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	ca. 2014
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	179,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,52
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ana Barte**

RE/MAX P&I in Neusiedl/S.

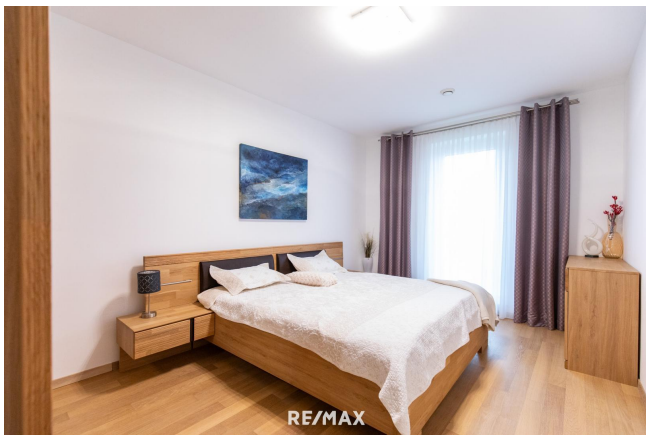




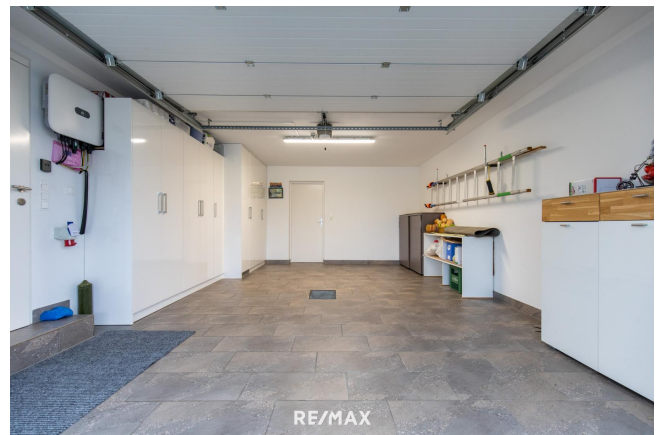














## Objektbeschreibung

OPEN HOUSE Termin am 21.12.2024 von 10 Uhr - 12 Uhr. Bitte um Anmeldung Online Terminbuchung - [www.remax.at/2275-7202](http://www.remax.at/2275-7202) Diese moderne, energieeffiziente in hochwertiger Bauweise ausgeführte Villa bietet alles, was eine Familie sich wünschen kann: eine ruhige Lage, großzügige Räume und modernste Ausstattung. Das Eckgrundstück mit Zugang von zwei Straßen bietet nicht nur Privatsphäre, sondern auch Potenzial für weitere Gestaltungsmöglichkeiten wie einen Pool oder Spielbereiche für Kinder. Einziehen und wohlfühlen – ohne weitere Renovierungsarbeiten! Highlights der Immobilie: Fertigstellung 2024) • Grundstück: 611 m<sup>2</sup> – ausreichend Platz für einen Pool • Lage: Eckgrundstück mit Zugang von zwei Straßen, gelegen in einer ruhigen und familienfreundlichen Gegend • Wohnfläche: • Erdgeschoss: 91,36 m<sup>2</sup> • Obergeschoss: 87,44 m<sup>2</sup> • Zusätzliche Flächen: • Technikraum und Garage • Keller: 10,9 m<sup>2</sup> • Carport (2019) + Carport mit Außenküche (2022) Ausstattung: • Energieeffiziente Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung • Kamin: Wasserführend mit 100-Liter-Warmwasserspeicher • Solaranlage: Neu installiert (2023) • Sicherheits- und Komfortsysteme: • Eingangstür mit automatischem Code-Schloss • Alarmanlage und Feuermelder im Erdgeschoss • Aspirationssystem auf beiden Etagen • Automatisches Garagentor • Moderne Küche: • Offene Küche mit großzügigem Wohnzimmer • Separate Schnitzelküche • Hochwertige Geräte: Dampfgarer, Backofen, Kaffeemaschine • Außenbereich: • Außenküche – ideal für sommerliche Abende • Automatische Rasenbewässerung mit Drainagesystem • Rasenroboter ANBINDUNG & INFRASTRUKTUR – Strasshof an der Nordbahn Die Lage ist hervorragend: Strasshof bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, vor allem durch die S-Bahn-Linie S1, die Wien und Gänserndorf regelmäßig verbindet. Optimale Infrastruktur mit Post, Banken, Ärzten, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie zahlreichen Cafés, Restaurants und Heurigen. Die Bezirkshauptstadt hat alles, was das Herz begehrt. \*DAVE Die Immobilie wird über, nur bei RE/MAX verfügbare Digitale Angebotsverfahren DAVE verkauft. Sicher, transparent und komfortabel. Der angegebene Preis ist der Mindestgebotspreis. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber, indem er das gestellte Anbot annimmt!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heiz 32.3 wär kWh/meb (m<sup>2</sup>a edarf) : Klas B se H eizw ärme beda

rf:  
Fakt 0.52  
or G  
esa  
nten  
ergie  
effizi  
enz:  
Klas A++  
se F  
aktor  
Ges  
amte  
nergi  
eeffi  
zienz  
:

Nur auf [remax.at](https://remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!