2231 Strasshof an der Nordbahn | Wohnung | Objektnummer: 56929

Strasshof I Balkon, Stellplatz und separate Küche I Nähe Bahnhof I Vermietet (Mai 2029) - ca. 3,5% Rendite I Ruhelage I zwischen Gänserndorf und Deutsch Wagram





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Strasshof I Balkon, Stellplatz und separate Küche I Nähe Bahnhof I Vermietet (Mai 2029) - ca. 3,5% Rendite I Ruhelage I zwischen Gänserndorf und Deutsch Wagram





3-Zimmer mit separater Küchenzeile - rund 10m² Balkon - Tiefgaragenstellplatz vorhanden - Nähe Bahnhof Strasshof

Ideal für Anleger sowie Pärchen oder Familien

Hard-Facts

3-Zimmer mit separater Küchenzeile

rund 87m² Wohnfläche

rund 10m² Balkon

vermietet bis Mai 2029 - 1.243 Euro Bruttomiete

separate Küchenzeile

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Heizsystem: Gas-Zentralheizung

Abstellraum

barrierefreier Zugang

Personenaufzug und Kellerabteil

Tiefgaragenstellplatz inkludiert

Ausrichtung: Süd-West

Anbindung: Bahnhof Strasshof (S1)

Umgebung: Nähe Nordbahn (Anbindung Wien) Wiener Straße, Strasshof an der Nordbahn, Gänserndorf

Verfügbarkeit: nach Rücksprache

Wohnung

Die Wohnung liegt im 1. Liftstock eines Wohnhauses in einer ruhigen Seitengasse mitten in Strasshof.

Damit ist eine Barrierefreiheit im Haus gegeben.

Vom Vorraum aus gelangt man direkt in den Wohnraum. Von diesem aus sind alle weiteren Räume begehbar.

Der rund 28m2 große Wohnraum bietet viel Platz zur Entfaltung. Von diesem aus gelangt man auch direkt auf die ca 10m2 große Freifläche.

Die Fenster sind mit Innen-Jalousien ausgestattet.

Die moderne und voll-ausgestattete Küchenzeile liegt separat und ist mit Ofen, Herd, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank inkl Gefrierfach und Einbauschränken ausgestattet. Ein Esstisch findet leicht im Wohnraum Platz.

Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche, einen Handtuchwärmer und ein Doppelwaschbecken.

Das WC liegt separat.

Beide weiteren Zimmer bieten mit rund 14m2 bzw 16m3 ausreichend Platz für gemütliche Schlafzimmer. Alternativ könnte eines der beiden Zimmer auch

als Gästezimmer oder Büro genutzt werden.

Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Zentralheizung.

Im Flur liegt ein geräumiger Abstellraum inkl Waschmaschinenanschluss.

Zur Wohnung gehören sowohl ein Kellerabteil als auch ein Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage.

Über einen Personenzug gelangt man bequem von der Garage bis in das 1. Stockwerk.

Zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählt ein Gemeinschaftsgarten inkl Kinderspielplatz, ein Gemeinschaftsraum, sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenraum.

Die Wohnung ist aktuell (bis Mai 2029) vermietet.

Die Bruttomiete beträgt 1.243 Euro.

ca 3,5% Rendite

Durch die zahlreichen Fenster sowie die Ausrichtung besteht eine helle und angenehme Atmosphäre in der gesamten Wohnung.

Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich in einer begrünten und ruhigen Seitengasse nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Silberwald entfernt und ist liegt zwischen Strasshof und Gänserndorf. Damit sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Kaffees aber auch die Ortschaften rund um Silberwald und vor allem auch Wien, schnell

per Bahn oder über die Nordbahn mittels Auto zu erreichen.

Mit dem Auto gelangt man in rund 6 Minuten nach Strasshof bzw in 5 Minuten nach Gänserndorf sowie in rund 40 Fahrminuten nach Wien.

Rund um Silberwald befinden sich zahlreiche grüne Felder und Parks die zur Erholung in der Natur einladen.

Eine perfekte Balance zwischen Erholung im grünen und Stadtleben kombiniert mit einer guten Anbindung.

Kostenaufschlüsselung

Kaufpreis = 319.000 Euro

laufende Kosten:

Betriebskosten = 153,15 Euro inkl 10% USt

Rücklage = 96,77 Euro

Heizkosten = 39,38 Euro inkl 20% USt

Summe laufende Kosten = 289,30 Euro

Maklerprovision = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind ohne Gewähr.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 86,63 m²
Kellerfläche:	ca. 2,75 m²
Balkonfläche:	ca. 9,5 m²
Etage:	1. Etage / 1. Liftstock
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	01.05.2029
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	2017
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	14.05.2028
HWB:	A 23,9 kWh/m²a

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse

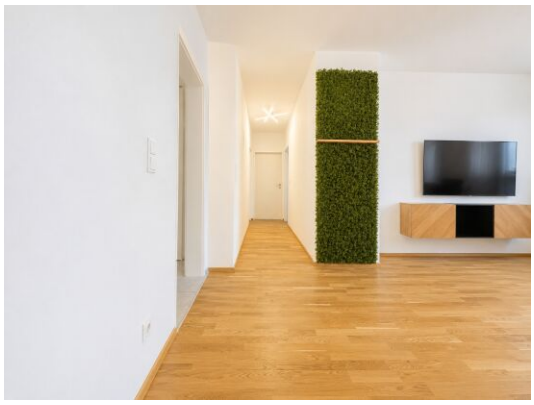
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne, Dusche
Küche:	Einbauküche
Stellplatzart:	Parkplatz, Tiefgarage
Extras:	Fahrradraum, Seniorengerecht, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Kaufpreis:	319.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	3.682,33 €
Betriebskosten:	139,23 €
Reparaturrücklage:	96,77 €
Umsatzsteuer:	13,92 €
Monatliche Gesamtbelastung:	249,92 €

Reparaturrücklage:	60.000,00 € per 31.12.2026
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	11.484,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

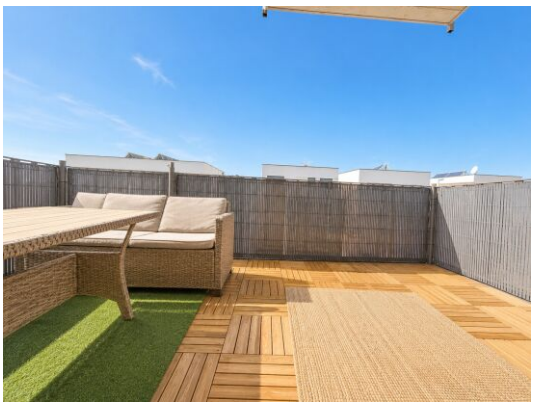
























RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

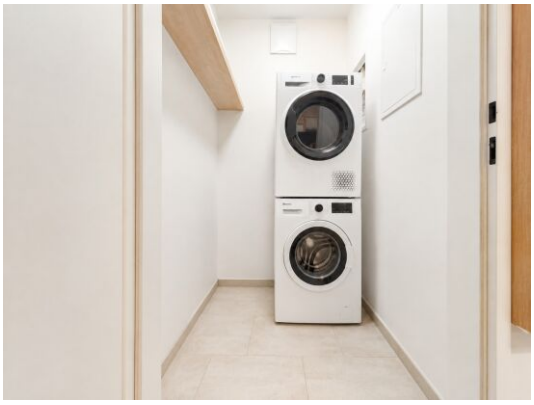
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

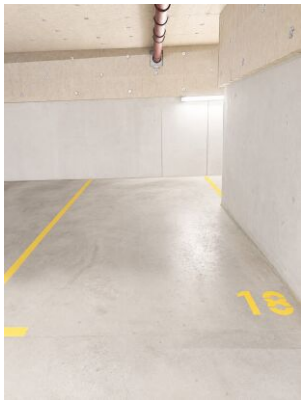
FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

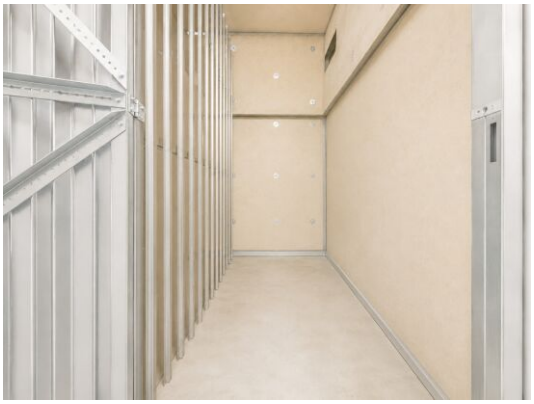
FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

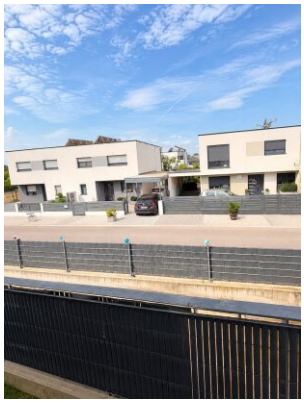












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



Lage

2231 Strasshof an der Nordbahn



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	5.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	8.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	8.500 m

Kinder & Schulen

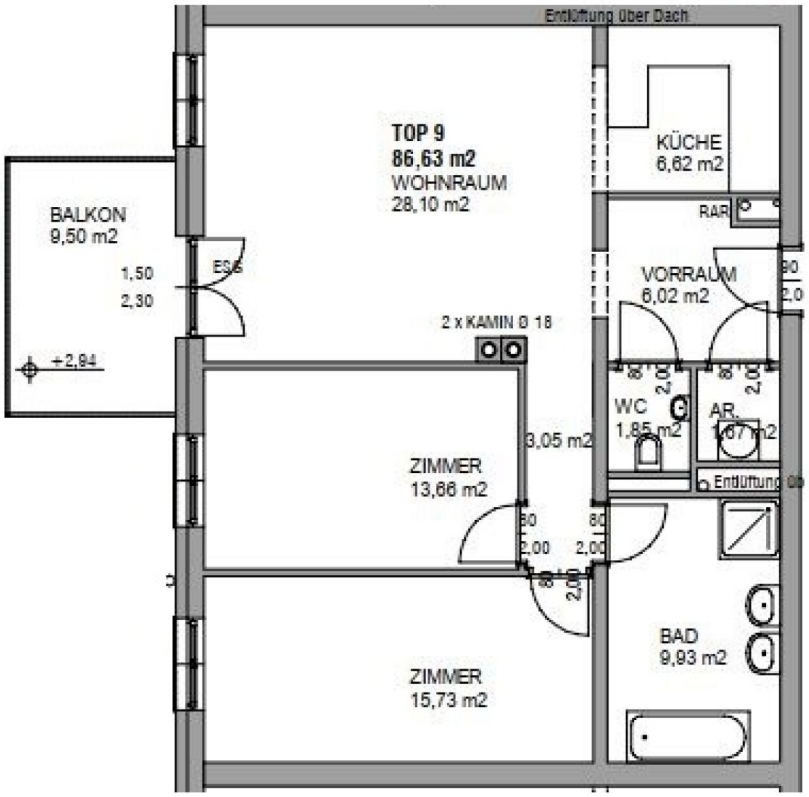
Kindergarten	500 m
Schule	1.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	5.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at