

2231 Strasshof an der Nordbahn | Wohnung | Objektnummer: 56929

Nähe Bahnhof Strasshof | Balkon, Stellplatz und separate Küche | Vermietet (Mai 2029) | Ruhelage | zwischen Gänserndorf und Deutsch Wagram



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe Bahnhof Strasshof I Balkon, Stellplatz und separate Küche I Vermietet (Mai 2029) 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.

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 = 329.000 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 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 2,75 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 9,5 m ²	Beziehbar:	01.05.2029
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	1. Etage / 1. Liftstock	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	3	Heizung:	Zentralheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2017
		Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	14.05.2028
		HWB:	 23,9 kWh/m ² a

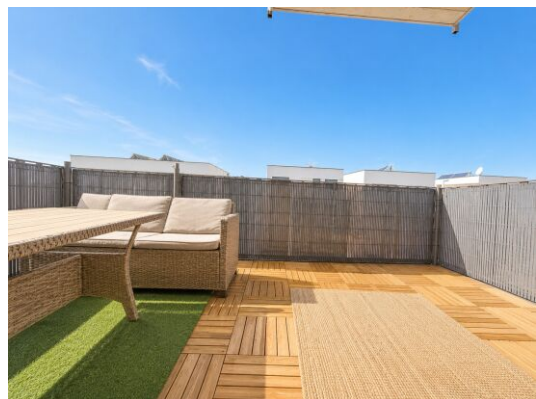
Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Innenliegender
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett		Sonnenschutz, Öffnbare
Fahrstuhl:	Personenaufzug		Fenster, Doppel- /
Befeuerung:	Gas		Mehrfachverglasung,
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	WCs:	Kunststofffenster
Balkon:	Südwestbalkon /	Bad:	Toilette
	-terrasse	Küche:	Badewanne, Dusche
		Stellplatzart:	Einbauküche
		Extras:	Parkplatz, Tiefgarage
			Fahrradraum,
			Seniorengerecht,
			Gartennutzung,
			Rollstuhlgerecht,
			Kinderspielfeld

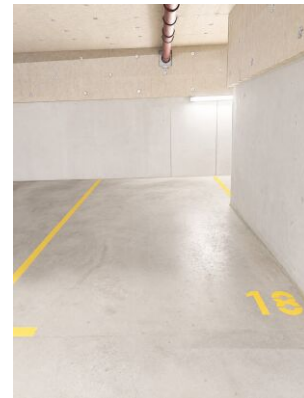
Preisinformationen

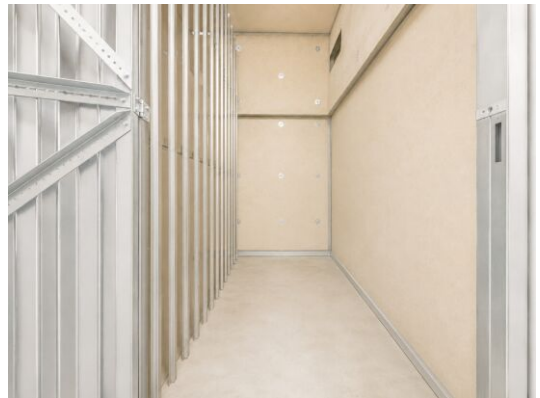
Kaufpreis:	329.000,00 €	Reparaturrücklage:	60.000,00 € per 31.12.2026
Kaufpreis pro m²:	3.797,76 €		
Betriebskosten:	139,23 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	96,77 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	13,92 €	Provision:	11.844,00 € inkl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	249,92 €		

Weitere Fotos





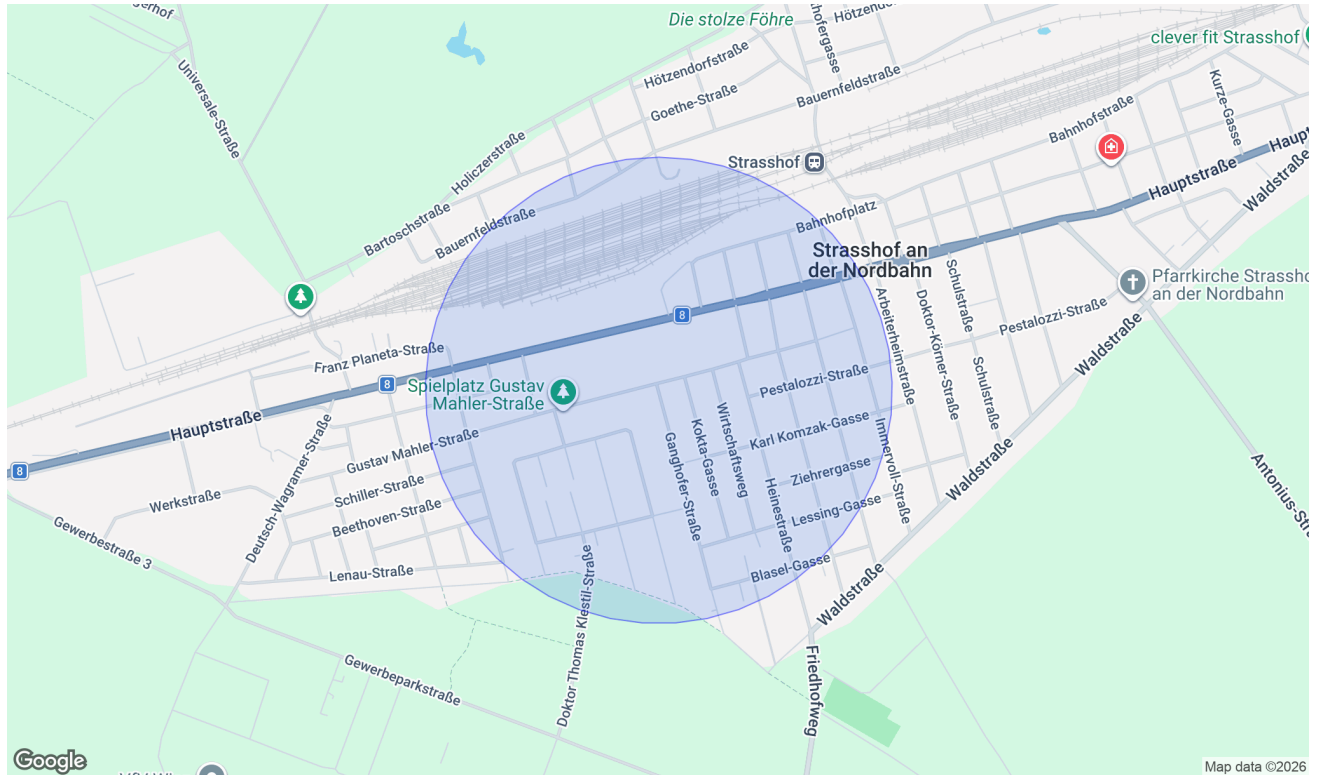






Lage

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

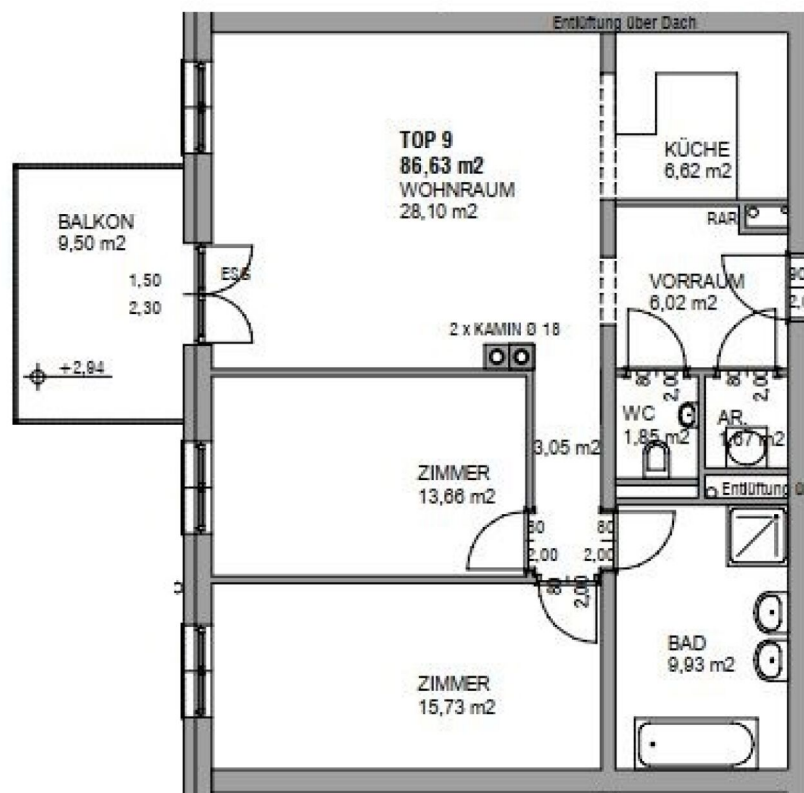
Kindergarten	500 m
Schule	1.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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