

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – sofort  
einziehen und wohlfühlen!**



Wohn/Essküche

**Objektnummer: 1658\_3566**

**Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	ca. 2014
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,57
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Ullmann**

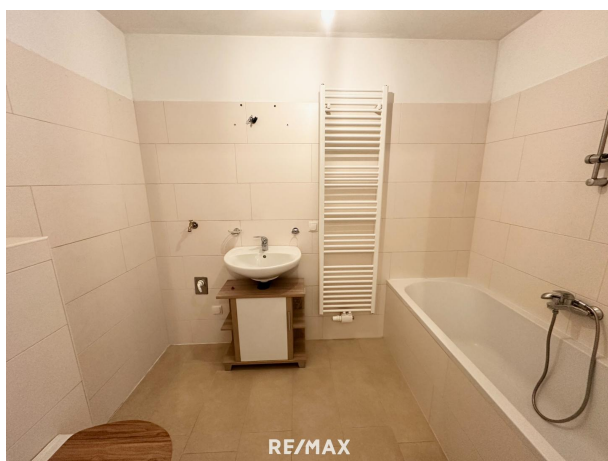
RE/MAX Best in Mistelbach  
Bahnstraße 2a  
2130 Mistelbach

T +43 2572 20900 20900



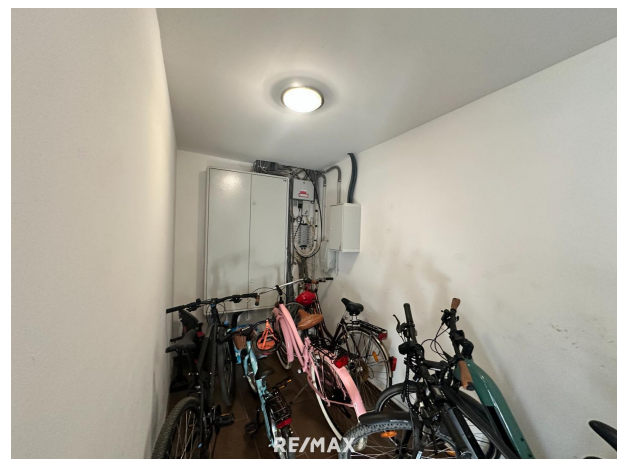
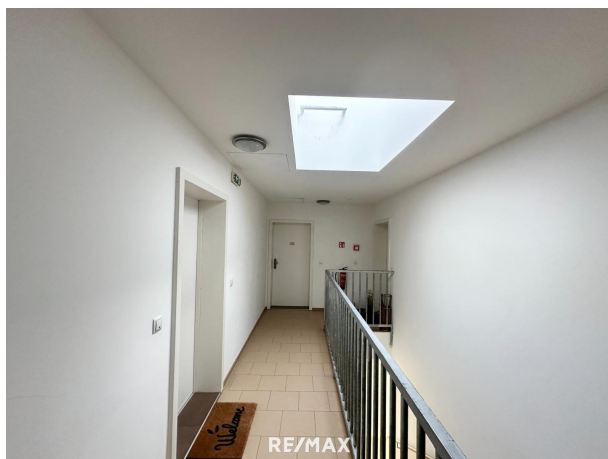


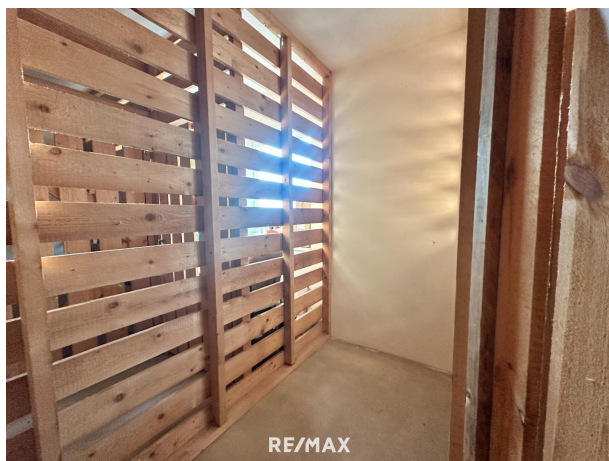


















## Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung präsentiert sich als idealer Rückzugsort für alle, die ein gepflegtes, komfortables Zuhause in ruhiger Umgebung und gleichzeitig eine sehr gute Anbindung schätzen. In Strasshof an der Nordbahn gelegen, verbindet sie ein angenehmes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität und ist sofort bezugsbereit.

Die Wohnung bietet ca. 54,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen Balkon mit ca. 5,25 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Raum im Freien schafft. Der helle Wohn- und Essbereich geht harmonisch in die Einbauküche über und bildet den Mittelpunkt des Wohnens. Ein separates Schlafzimmer sorgt für Rückzugsmöglichkeiten, während ein Badezimmer mit Badewanne und WC praktischen Komfort bietet. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

**Ein echtes Plus dieser Wohnung sind die 2 Fahrzeugabstellplätze, die komfortables und stressfreies Parken ermöglichen.**

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Hackschnitzel-Heizanlage, die sowohl für die Warmwasseraufbereitung als auch für die Raumwärme verantwortlich ist. Die Wärme wird gleichmäßig über Radiatoren verteilt und sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Die Lage ist ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie. Der Bahnhof Silberwald ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Wien, was die Wohnung besonders für Pendler interessant macht. Auch für Autofahrer ist die Lage äußerst praktisch und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Strasshof an der Nordbahn bietet ein ruhiges und zugleich gut angebundenes Wohnumfeld. Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Spazier- und Radwege, Sportanlagen sowie zahlreiche Freizeitangebote schaffen ideale Bedingungen für eine ausgewogene und angenehme Lebensgestaltung.

Insgesamt verbindet diese Wohnung modernes Wohnen, eine ruhige Lage und eine ausgezeichnete Infrastruktur – ein attraktives Angebot für alle, die ein gemütliches und gut ausgestattetes Zuhause mit Stadtnähe suchen.

**WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie

Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Einzel- bzw. Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann. Angaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei26.  
zw 0 k  
är Wh  
me/(m  
be 2a)  
dar  
f:  
KlaB  
ss  
e  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 0.5  
kto 7  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en



z: