

**Suchen Sie einen möblierten Bungalow für Ihren  
Firmenmitarbeiter**



**Objektnummer: 9148**

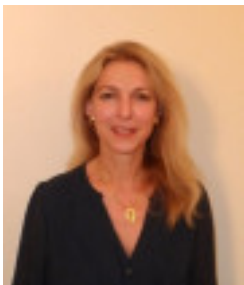
**Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	196,51 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	228,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.980,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.980,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.980,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

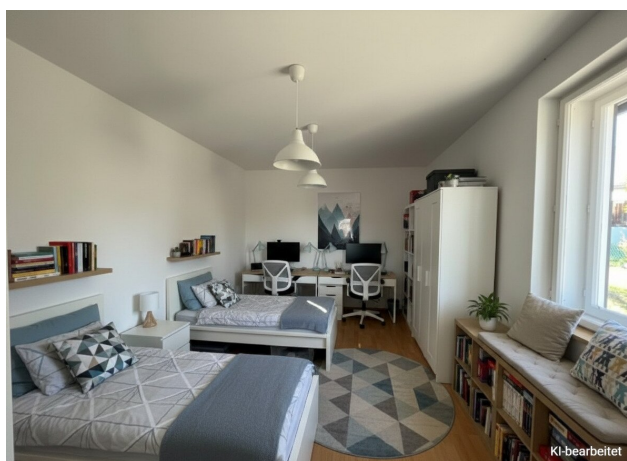


**Mag. Monika Feichtinger**

B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H



















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2231 Strasshof an der Nordbahn – ein stilvoller Bungalow, der keine Wünsche offenlässt

Dieser Bungalow wurde toprenoviert und eignet sich perfekt für Ihr neues Zuhause .

Im Erdgeschoss, dem Untergeschoss, den 2 Terrassen + 2 Stellplätze in einer ruhigen Sackgasse finden Sie genug Platz zum Arbeiten und Leben!

**Die Grundstücksfläche beträgt 580m<sup>2</sup>**

**Die Gesamtwohnfläche hat 231,51m<sup>2</sup>**

**die Nutzfläche im EG beträgt ca. 142,27m<sup>2</sup> (6 Zimmer) + 2 Terrassen ca. 30m<sup>2</sup>**

Der Garten und die zwei Terrassen laden dazu ein, die Schönheit der Natur zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit einem guten Buch im Garten entspannen oder auf der Terrasse ein Glas Wein mit Freunden genießen – hier wird jeder Moment zum Erlebnis.

Die Wohnfläche umfasst 1 Wohnzimmer und ein 1 Esszimmer zu einem zentralen Raum verbunden mit Ausgang zu einer Terrasse,

die Wohnküche mit Sitzplatz ist nicht nur funktional, sondern auch ein wahrer Mittelpunkt für gesellige Kochabende mit Freunden und Familie

Zusätzlich verfügt dieser Bungalow über 4 Schlafzimmer

Weiters ist er ausgestattet mit einem modernen Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, großem Handtuchheizkörper, Fenster + Lüftung

ein zweites WC mit Waschbecken und Fenster steht zur Verfügung.

Über das zentrale Vorzimmer können Sie alle Zimmer wunderbar erreichen,

zudem gibt es einen Abstellraum mit Fenster

und einen Geräteabstellraum ebenfalls mit Fenster

**das Untergeschoss hat ca. 54,24m<sup>2</sup> (3 Zimmer)**

dort finden Sie einen Fitnessraum, 1 Stüberl, 1 Bügelzimmer/ Gästezimmer

**der reine Nutzkeller hat ca. 20m<sup>2</sup>**

dort befindet sich die Heizungstherme, der Warmwasserboiler, der Waschmaschinenanschluss.

**Es sind derzeit 2 Autostellplätze am Grundstück und**

es gibt eine breite Zufahrtsstraße

und als Krönung gibt es einen wunderbaren, idyllischen Garten, der sich herrlich zum Entspannen und zum Garteln eignet

**Ausstattung:**

**Der Bungalow ist teilmöbliert , die komplett möblierten Bilder wurden über** virtuelles Staging kreiert.

Bei Bedarf kann der Bungalow vollmöbliert zur Verfügung gestellt werden gegen einen Aufpreis.

Sie haben eine **Gasetagenheizung mit sparsamen Brennwertgerät,**

**1 Kachelofen**

**die Fenster und Türen sind aus Holz**

**ebenso die Fensterbalken bei allen Fenstern,** diese dienen Ihnen als Sonnenschutz im Sommer, als Wärmeschutz im Winter bzw. als Einbruchsschutz.

Das Haus verfügt über 1 Ausgangstüre, 2 Terrassentüren

bei den Böden haben wir Laminat im ganzen Haus, in der Küche gibt es einen Holzboden und Steinfliessen sind in Bad und WC sowie im Keller

**Das Haus wurde komplett renoviert**

**Es gibt einen neuen Gasbefund**

**und einen neuen Elektrobefund**

Der Energieausweis wird vom Eigentümer noch zur Verfügung gestellt

Zum Gießen des Gartens gibt es einen Brunnen



**Die Miete beträgt netto 1980,-**

**die Kaution 6 Monatsmieten in bar, als Sparbuch oder als Bankgarantie**

Die Immobilie befindet sich in 2231 Strasshof an der Nordbahn, einer Gemeinde in Niederösterreich. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend in der Nähe der Josef Schwarz Straße und der Kleistgasse. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten, eine Schule, ein Supermarkt sowie eine Bushaltestelle und der Bahnhof, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und Grünflächen mit altem Baumbestand.

### **MOBILITÄT:**

beste Erreichbarkeit mit der Schnellbahn nach Wien Mitte in 30min

Bahnhof 5 min mit Auto

Bus Linie 494B:<https://richard.at/wp-content/uploads/2011/11/Fahrplan-Linie-494b.pdf>

Schulbus Linie 494C:<https://richard.at/wp-content/uploads/2011/11/Fahrplan-Linie-494c.pdf>

ANRUF-SAMMEL-TAXI Marchfeld mobil

SPITAXI

### **NAHVERSORGUNG: auch zu Fuß erreichbar**

Penny 3min mit Auto

Billa 3min mit Auto

Hofer 4min mit Auto

Spar 5min mit Auto

Merkur 10min mit Auto

Lidl 11min mit Auto

Bioladen Bubenicek Meiberger 3min mit Auto

Lagerhaus 2min mit Auto

...

### **BILDUNGSEINRICHTUNGEN:**

NÖ Landeskindergarten Strasshof - Silberwald 3min zu Fuß

Waldkindergarten 5min mit Auto

NÖ Landeskindergarten mit heilpädagogischen Gruppe 5min mit Auto

Volksschule Strasshof 3min mit Auto

Volksschule Gänserndorf Süd 5min mit Auto

Europamittelschule Strasshof 4min mit Auto

Allgemeine Sonderschule 5min mit Auto

### **FREIZEITAKTIVITÄTEN:**

Beach-Volleyballplatz, Fun-court und Rollschuhlaufplatz  
Dampfross & Drahteselradweg  
Erlebnisradstopp  
Fußballplatz und Tennisplätze  
Hundeauslaufzone  
Regionalbad Gänserndorf  
Rodelberg  
Spielplätze

**Weitere Infos über die Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn finden Sie hier:** <http://strasshofandernordbahn.gv.at/>

Für weitere Infos oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**B.A.R!** Immobilien & Verwaltungs GmbH  
Sterngasse 3/2/6  
A- 1010 Wien

Mag. Monika Feichtinger  
Email: [office@bar-immobilien.at](mailto:office@bar-immobilien.at)  
Tel: [0699 11 54 54 99](tel:069911545499)

Weiter Objekte finden Sie unter [www.bar-immobilien.at](http://www.bar-immobilien.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.000m



**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap