

# Exposé

## Wohnung in Strasshof an der Nordbahn

**Helle 2-Zimmer Wohnung mit Küche - nur 4 Min zum Bahnhof (perfekt für Wien-Pendler)**



Objekt-Nr. OM-441359

### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Max Hammerl

2231 Strasshof an der Nordbahn  
Niederösterreich  
Österreich

|            |                      |              |                |
|------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr    | 2013                 | Schlafzimmer | 1              |
| Zimmer     | 2,00                 | Etage        | 1. OG          |
| Wohnfläche | 54,23 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 1              |
| Übernahme  | sofort               | Heizung      | Zentralheizung |
| Zustand    | Neuwertig            |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese freundliche und helle 2-Zimmer Wohnung in Strasshof an der Nordbahn bietet dir die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und schneller Anbindung nach Wien.

Der Bahnhof Silberwald ist in nur 4 Gehminuten erreichbar – ideal für Pendler!

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die eine leistbare Alternative zu Wien suchen.

Highlights der Wohnung:

- .) Große Wohnküche inkl. Einbauküche
- .) Separates Schlafzimmer
- .) Badezimmer mit Badewanne & WC
- .) Balkon (5,25 m<sup>2</sup>)
- .) Eigenes Kellerabteil
- .) KFZ-Stellplatz im Freien inklusive
- .) Keine Provision

Miete:

950 € pro Monat (inkl. Betriebskosten)

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Hackschnitzel-Heizanlage, die für angenehme und gleichmäßige Wärme sorgt. Ruhige Lage mit guter Infrastruktur und schneller Verbindung nach Wien.

Wichtige Info:

- .) Keine Haustiere

Bei Interesse einfach melden – ich freue mich auf deine Anfrage!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Lage in Strasshof an der Nordbahn.

Der Bahnhof Silberwald ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle und direkte Verbindung nach Wien – ideal für Pendler, die ruhig wohnen und trotzdem flexibel bleiben möchten.

Gleichzeitig genießt du hier eine angenehme, ruhige Wohnumgebung mit allem, was du im Alltag brauchst: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und weitere Einrichtungen sind bequem erreichbar.

Auch Freizeit kommt nicht zu kurz – zahlreiche Spazier- und Radwege sowie Sportmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

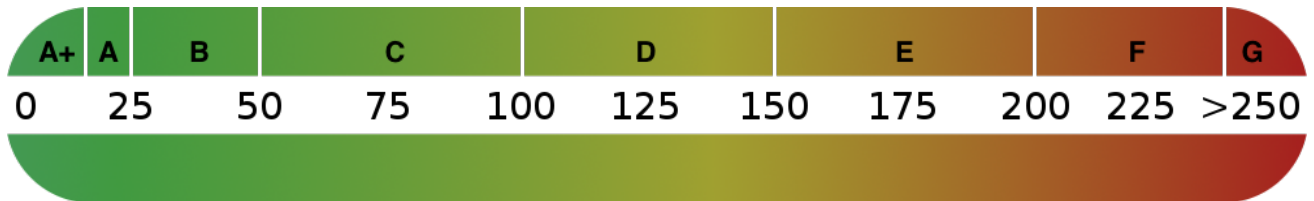
Perfekt für alle, die die Nähe zur Stadt schätzen, aber bewusst im Grünen wohnen möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 80,30 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | B                 |



## Exposé - Galerie



Zimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche

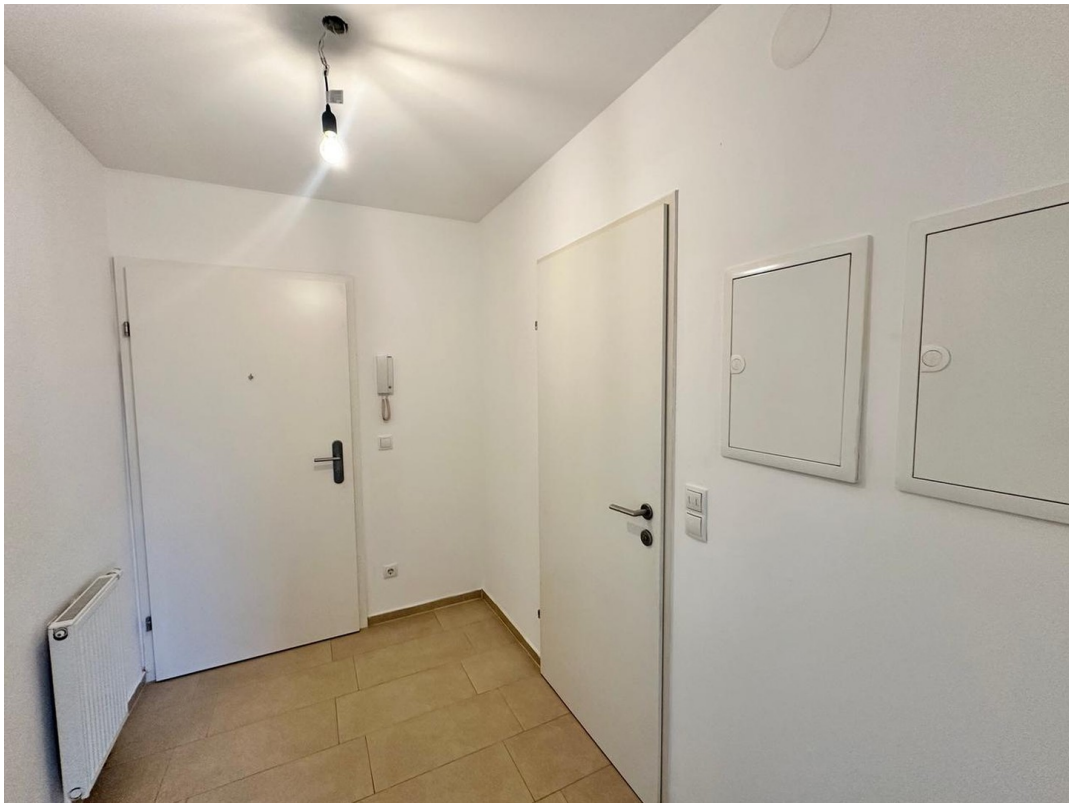


Wohnküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Vorzimmer

# Exposé - Galerie



Bad/WC



Balkon

# Exposé - Galerie



Außenanlage Sicht Straße



Außenanlage

# Exposé - Galerie



Außenanlage



Außenanlage

# Exposé - Grundrisse

