

**Geräumiges großes Familien - Haus in sehr gutem  
Zustand - 6 Zimmer - großer Garten - zusätzlicher  
Wohnraum im Keller - Pool - Garage**



**Objektnummer: 7939/2300159751**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Wohnfläche:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	253,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wiser**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410025











Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

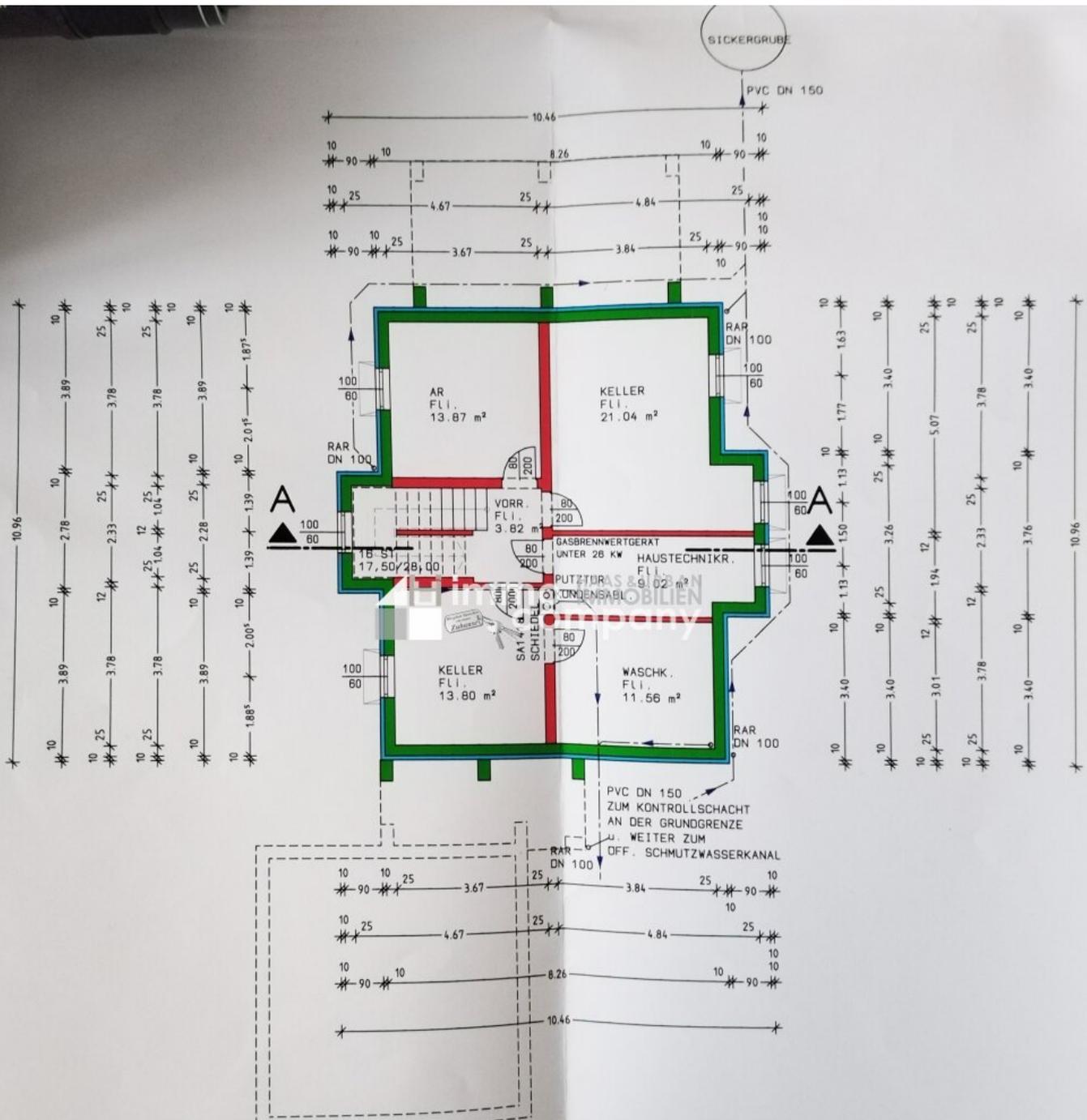


**immo HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN**  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)







**GRUNDRISS KELLERGESCHOSS**  
 NUTZFLÄCHE= 73,11 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein Zuhause in **ruhiger Lage**, mit **ausreichend Platz** und einem **großen Garten** für Ihre Familie und einer guten Anbindung nach Wien?

Dann haben wir genau das Richtige für Sie:

Ein wunderschönes **Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand** in Strasshof an der Nordbahn in Niederösterreich **in angenehmer Wien-Nähe!**

Das Haus besticht nicht nur durch seine ruhige Lage, sondern auch durch seine großzügige Wohnfläche von **insgesamt 144 m<sup>2</sup>**.

Auf zwei Etagen verteilen sich **insgesamt 6 Zimmer**, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Der **Keller** bietet auf 73 m<sup>2</sup> **drei weitere, großzügige, beheizte Räume**, die für Hobbies oder als Wohnraum (z.B. für Teenager) genutzt werden können.

Raumaufteilung Erdgeschoss (insgesamt 71 m<sup>2</sup>):

Vorzimmer: ca. 6,9 m<sup>2</sup>

Garderobe: ca. 3,2 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: ca. 28,6 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 11,3 m<sup>2</sup>

Arbeitszimmer: ca. 13,6 m<sup>2</sup>

Badezimmer/WC: 3,3 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung Obergeschoss (insgesamt 73 m<sup>2</sup>):

Diele: ca. 9,0 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 14,9 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 1: ca. 13,10 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 2: ca. 11,2 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 3: ca. 13,6 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 9,5 m<sup>2</sup>

WC: ca. 2,1m<sup>2</sup>

Raumaufteilung Keller (insgesamt 73 m<sup>2</sup>):

Vorraum: ca. 3,8 m<sup>2</sup>

Raum1: ca. 13,8 m<sup>2</sup>

Raum 2: ca. 21,0 m<sup>2</sup>

Raum 3: ca. 13,8 m<sup>2</sup>

Haustechnikraum: 9,0 m<sup>2</sup>

Waschküche: ca. 11,6 m<sup>2</sup>

Die hochwertige Ausstattung mit Laminatboden, schönen Holztüren, einer **Gas-Zentralheizung**, einer neuen **elektrischen Warmwasseraufbereitung** und einer **modernen Einbauküche** sowie den **Außenjalousien** lässt keine Wünsche offen.

Ein besonderes Highlight ist die **Terrasse**, von der aus Sie einen traumhaften Grünblick in den Garten genießen können. Hier können Sie entspannte Stunden mit Ihren Liebsten verbringen

oder auch gemütliche Grillabende veranstalten.

Das Haus verfügt zudem über **zwei Bäder mit Fenster**, oben eines mit Badewanne und Dusche und das untere Bad mit Dusche, sowie einem WC auf jeder Etage.

Für Ihre Autos steht eine **Garage mit 2 Stellplätzen** zur Verfügung und zusätzlich können vor der Garage auf dem Grundstück weitere 2 Autos geparkt werden.

Der rundum geschützte, **große und pflegeleichte Garten** und der **große Pool** mit einer erhöhten **Sonnenplattform** garantieren Spielspaß und Entspannung ohne Ende.

LAGE:

In der Umgebung befinden sich ein Kindergarten und eine Volksschule, die Ihren Kindern kurze Schulwege ermöglichen.

Auch ein Supermarkt ist in wenigen Minuten zu erreichen, sodass Sie für den täglichen Bedarf bestens versorgt sind.

Eine Mittelschule, Nahversorger, Ärzte uvm. befinden sich vor Ort.

Das Konrad-Lorenz-Gymnasium, die Handelsschule und Handelsakademie, sowie Behörden, Ärzte, Banken und viele Einkaufsmöglichkeiten sind in Gänserndorf zu finden.

Die Verkehrsanbindung ist optimal.

Die Marktgemeinde Strasshof liegt direkt an der B8, hat zwei Schnellbahnhaltstellen und ist nur ungefähr 15 Minuten von der Stadtgrenze Wien entfernt.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und auch der Bahnhof ist fußläufig erreichbar.

Entfernung mit dem Auto:

Gänserndorf: 8 Minuten

Deutsch Wagram: 13 Minuten

Wien Breitenlee (Stadtgrenze): 21 Minuten

Wien Kagran U1: 24 Minuten

Wien Floridsdorf: 35 Minuten

Nutzen Sie die Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Zuhause in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap