

**Super Einfamilienhaus mit Traumgarten in A-2231
Straßhof an der Nordbahn – Kaufpreis: nur EUR 449.000,--
!!!**



Objektnummer: 6451/131

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1929
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	128,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	485,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 250,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

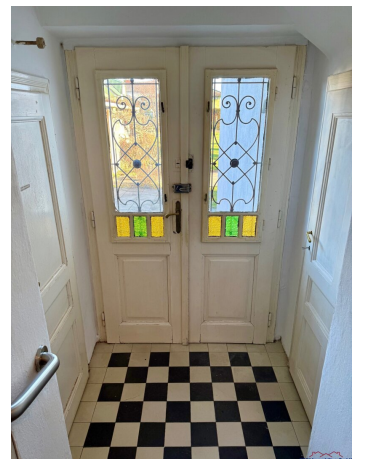
Ihr Ansprechpartner



Kristian ZIMMERMANN

WV Immobilien GmbH











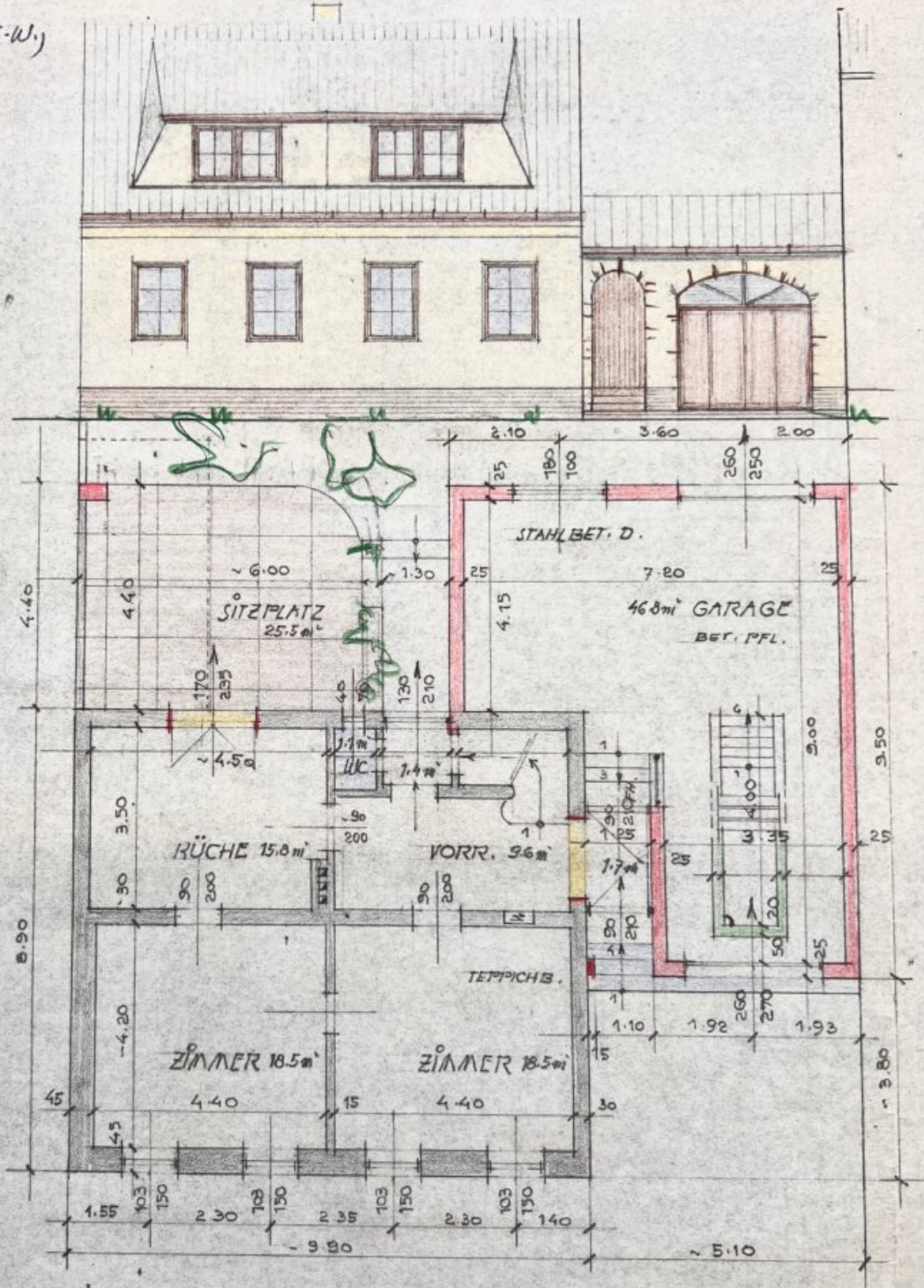


WV Immobilien GmbH

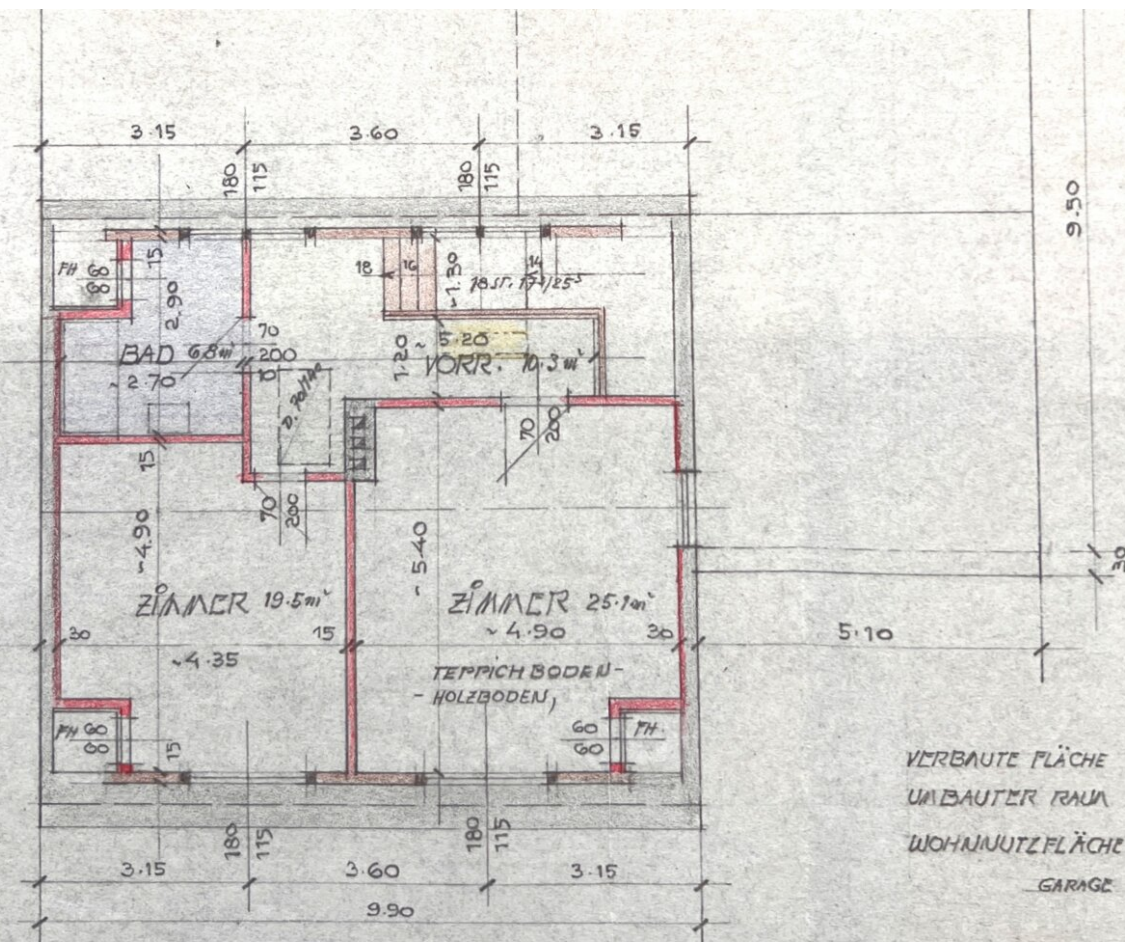


ANSICHT S-W,

SC



ERDGESCHOSS,



VERBAUTE FLÄCHE	: 146.9 m ²
UNBAUTER RAUM	: 705.0 m ³
WOHNNUTZFLÄCHE	: 128.3 m ²
GARAGE	: 46.8 m ²

DACHGESCHOSS,

Objektbeschreibung

Objektinformation:

Objekttyp: Einfamilienhaus auf Eigengrund

Baujahr: rund 1929 und 1985

Bautyp: gepflegter und sanierter Altbau

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen: BW, 0,4/0,5/0,6, eo, 7^

(= Bauland Wohngebiet, 0,4 Geschoßflächenzahl für Grundstücke ab 600 m², einseitig offene Bebauungsweise, maximale Gebäudehöhe 7 m)

Lage: absolute Grünruhelage bzw. Seitengasse in A-2231 Straßhof an der Nordbahn

Grundfläche: rund 700 m²

Baufläche: rund 215 m²

Gartenfläche: rund 485 m²

Wohnfläche: insgesamt rund 128,30 m²

[Erdgeschoß: rund 66,60 m² sowie Obergeschoß: rund 61,70 m²; zuzüglich Kfz-Garage (rund 46,80 m²), Gartensonnenterrasse (rund 25,50 m²) und Gartenhütte (rund 25,00 m²) sowie Dachboden und Teilunterkellerung]

Zimmeranzahl: 4 (plus Nebenräume)

Anschlüsse: Gas, Strom, Wasser und Kanal sowie Telefon, Internet und Satellitenanlage

Heizung: JUNKERS-Brennwertgasheizungstherme samt Warmwasserboiler mit teilweiser Fußbodenheizung sowie WINDHAGER-Allesbrenner

Zustand: gepflegt und saniert

Inventar: Vollmöblierung (inklusive der Einbauküche mit allen eingebauten Elektrogeräten)

Objektbeschreibung:

Top-Einfamilienhaus auf Eigengrund mit Traumgarten in absoluter Grünruhelage in A-2231 Straßhof an der Nordbahn zu verkaufen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo sich modernes Wohnen und naturnahe Lebensqualität perfekt vereinen! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen 128,30 m² eine wunderbare Wohlfühloase, die mit viel Liebe zum Detail gepflegt wurde und auf eine neue Familie wartet.

Der niedrige Kaufpreis eröffnet Ihnen die Möglichkeit, in eine Immobilie zu investieren, die nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre Lage besticht. Mit 4 hellen und freundlichen Zimmern haben Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen, sei es für eine Familie, für Gäste oder als Homeoffice.

Das Herzstück des Hauses ist die schöne Einbauküche, die nicht nur funktional ist, sondern auch zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Genießen Sie die angenehme Atmosphäre, die durch den hochwertigen Parkett- und Laminatboden sowie die eleganten Fliesen entsteht. Die Fußbodenheizung sorgt für gemütliche Wärme in der kalten Jahreszeit, während die Zentralheizung für eine durchgängige Behaglichkeit im gesamten Haus sorgt.

Der Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und bietet Ihnen einen herrlichen Grünblick, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Terrasse ist der perfekte Ort für gesellige Grillabende oder um einfach die Ruhe der Natur zu genießen. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und die Seele baumeln lassen.

Die große und praktische Garage sowie der zusätzliche Kfz-Stellplatz außen bieten Ihnen genügend Raum für Ihre Kraftfahrzeuge und eventuell auch für Besucher.

Die Lage ist ideal für Familien und Pendler. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit von Wien und Umgebung, während Sie dennoch die Ruhe und den Charme einer ländlichen Gemeinde genießen können. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Kindergärten, Schulen und Supermärkte sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und naturnahem Lebensstil in dieser wunderschönen Immobilie. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Ausstattung:

Ziegelmassivbauweise mit BRAMAC-Dachdeckung, 4-fach Holzisolierglasfenstern samt Innenjalousien sowie sehr gepflegten Fliesen-, Parkett- und Laminatböden.

Das vorhandene Inventar bzw. Vollmöblierung (inklusive Einbauküche mit Essplatz und allen eingebauten Geräten: Abwasch, Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler sowie Kühl- und Tiefkühlschrank) des Einfamilienhauses ist ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten.

Darüber hinaus verfügt die gegenständliche Immobilie über:

- BRAMAC-Dachdeckung sowie Ziegelmassivbauweise;
- neuwertige JUNKERS-Brennwertgasheizungstherme samt Warmwasserboiler und teilweiser Fußbodenheizung sowie WINDHAGER-Allesbrenner;
- 4-fach Holzisolierglasfenster mit Innenjalousien;
- einige klassische Jugendstilelemente;
- Vollmöblierung (inklusive Einbauküche mit allen eingebauten Elektrogeräten und Essplatz);
- 2 Hobbyräume im Keller- bzw. Untergeschoß;
- große Kfz-Garage für rund 3 Kraftfahrzeuge mit elektrischem Tor sowie weiteren Kfz-Abstellmöglichkeiten außen;
- Gartensonnenterrasse;
- offene Gartenhütte;
- Brunnen für die automatische Gartenbewässerung;
- großer und pflegeleichter Traumgarten in absoluter Grünruhelage.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

1 Windfang, 1 großer zentraler Vorraum samt Ausgang in den Garten sowie Stiegenhaus, 1 (Einbau-) Küche (mit Essplatz und allen eingebauten Elektrogeräten sowie Ausgang auf die Gartensonnenterrasse), 1 linkes Wohnzimmer, 1 rechtes Ess- und Wohnzimmer, 1 Toilette sowie 1 große Kfz-Garage.

Obergeschoß:

1 zentraler Vorraum (mit Dachbodenaufgang), 1 linkes Schlafzimmer, 1 rechtes Schlafzimmer, 1 Bad (Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und Bidet) sowie 1 Abstellraum.

Untergeschoß:

Heizraum (mit neuwertiger JUNKERS-Brennwertgasheizungstherme samt Warmwasserboiler) sowie diverse Hobbyräume.

Lage:

Das Einfamilienhaus auf Eigengrund mit Traumgarten besticht durch seine absolute Grünruhelage in A-2231 Strasshof an der Nordbahn.

Nur wenige Schritte entfernt finden Sie die katholische Kirche und das Marktgemeindeamt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Arzt, Apotheke, Bäckerei, Bank, Post, Kindergarten und Schule sowie Supermarkt, sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch Bus (521, 523 und 524) sowie S-Bahnhof (Strasshof an der Nordbahn) hervorragend. Ein perfekter Ort für Familien und Ruhesuchende!

Mit dem Auto ist man in rund 30 Minuten (30 Kilometer) in der Wiener Innenstadt.

Energieausweis:

HWB (Heizwärmebedarf): 250 (kWh/m²/Jahr)

HWB-Energieklasse: F

fGEE (Gesamtenergieeffizienzfaktor): 2,55

fGEE-Energieklasse: E

Sonstiges:

Betriebskosten: monatlich rund EUR 100,00 (zuzüglich Energieverbrauchskosten)!

Verfügbarkeit: ab der Kaufvertragsunterfertigung!

Kaufpreis (bestands- und geldlastenfrei): nur EUR 449.000,00 !!!

Vermittlungsprovision (Allein- bzw. Exklusivvermittlung): 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Besuchen Sie auch unsere Internetseite www.wvvgmbh.at mit zahlreichen anderen Top-Immobilienobjekten!

WVVG Immobilien GmbH

beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung

Tuchlauben 11/2/13-14

A-1010 Wien

Telefon: +43 / 1 / 533 26 19 - 0

Mobiltelefon: +43 / 664 / 530 84 32

Telefax: +43 / 1 / 535 39 55

Email: immobilien@wvvgmbh.at

Internet: www.wvvgmbh.at

FB-Nummer: FN 91194 i

UID-Steuernummer: ATU69167929

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap