

**Ihre Wohlfühloase in Strasshof an der Nordbahn –  
Mehrfamilienhaus - 9 Zimmer - Garage - 2 separate  
Wohneinheiten - für 649.000 €**



**Objektnummer: 7939/2300161479**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2231 Strasshof an der Nordbahn           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 200,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 9  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 9  |
| <b>Garten:</b>                       | 396,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 151,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,78                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 649.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

23.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**

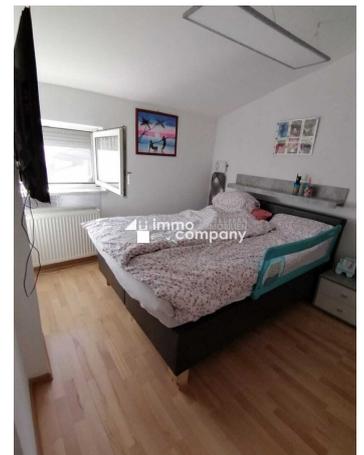
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010











**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.



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

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause in Strasshof! Treten Sie ein und entdecken Sie eine Immobilie, die mehr ist als nur vier Wände – sie ist ein Ort mit vielfältigen Möglichkeiten und Raum für all Ihre Lebenspläne. Hier finden Sie nicht nur ein großzügiges Haus, sondern eine separate Wohneinheit, die Platz für die erweiterte Familie, Gäste oder auch zur teilweisen Finanzierung durch Vermietung bietet.

Lassen Sie uns gemeinsam auf Entdeckungstour gehen:

**Das Herzstück im Freien: Ihr Gartenparadies** Bereits der Weg zum Haus ist besonders: Über einen separaten Eingang und einen charmanten Gang gelangen Sie in Ihren ganz privaten Garten. Dieser ist blickdicht abgeschottet und nicht zur Straße ausgerichtet – pure Privatsphäre erwartet Sie! Der Garten lädt zur Entspannung ein und bietet ausreichen Platz für Kinder, Hobbygärtner und gemütliche Grillabende. Ob ein erfrischender Pool an warmen Sommertagen, ein Trampolin für die Kleinen oder einfach nur eine überdachte Lounge zum Relaxen – hier gestalten Sie Ihre Freiräume ganz nach Wunsch. Vom Garten aus haben Sie auch Zugang zu einem praktischen extra Schuppen und dem Garagenzugang – beides bequem mit Strom versorgt.

**Die erste Wohneinheit (ca. 150m<sup>2</sup>)** Der Eingang zum Haupthaus wird durch eine verglaste Veranda eingeleitet – ein schöner Pufferbereich, bevor Sie den großzügigen ersten Wohnbereich betreten. Ein geräumiger Vorraum empfängt Sie und erschließt ganze fünf verschiedene Zimmer. Hier haben Sie alle Freiheiten für Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Hobbyräume. Über eine Tür gelangen Sie in die Küche und das direkt angrenzende Wohnzimmer. Das sehr große Wohnzimmer bietet Platz für das Familienleben und birgt ein spannendes Potenzial: Ein extra Raum im Wohnzimmer könnte (derzeit mit Gipskarton verschlossen) die Verbindung zur zweiten Wohneinheit herstellen – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder flexible Nutzungen! Das Badezimmer dieser Einheit ist ein echter Hingucker: Kreativ gestaltet mit zwei wunderschönen Designer-Glaswaschbecken, einer Badewanne/Dusche und einer Glaswand im Motiv eines Wasserfalls als beruhigenden Hintergrund – Wellness im eigenen Heim!

**Obergeschoss des Haupthauses** Im Obergeschoss der ersten Einheit befindet sich ein großes Dachgeschoss Zimmer mit einem direkt anschließenden Schlafzimmer – Ihr privater Bereich unter dem Dach.

**Die zweite Wohneinheit (ca. 50m<sup>2</sup>)** Mit einem separaten Eingang direkt vom Garten aus ist diese zweite Wohneinheit perfekt abgetrennt und doch nah dran. Auf ca. 50m<sup>2</sup> finden Sie eine praktische Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Ob für die Großeltern, als Jugendwohnung, als Gästehaus oder zur Vermietung – diese Einheit bietet maximale Flexibilität.

**Das passt einfach perfekt!** Dieses Mehrfamilienhaus in Strasshof 2231 präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Wichtige Modernisierungen sind bereits erledigt: Das Dach ist neu, die Fenster sind neu (3-fach verglast), was die monatlichen Betriebskosten erfreulich gering hält. Es ist eine Immobilie, die durchdacht ist und sich perfekt für Familien mit Kindern eignet. Ihre Fahrzeuge finden in der Garage Platz, weitere 3 Stellmöglichkeiten gibt es bei der Straße vor dem Haus.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

#### **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