

**Ihr privates Gartenparadies mit Pool – Ruhe und Erholung
pur in Strasshof an der Nordbahn**



Objektnummer: 1643/90

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1982
Wohnfläche:	101,22 m²
Nutzfläche:	240,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	68,98 m²
Kaufpreis:	630.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

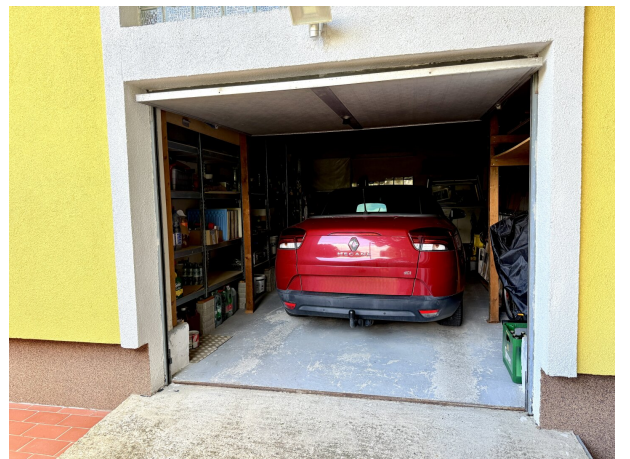


LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040
H +43 664 422 4040

























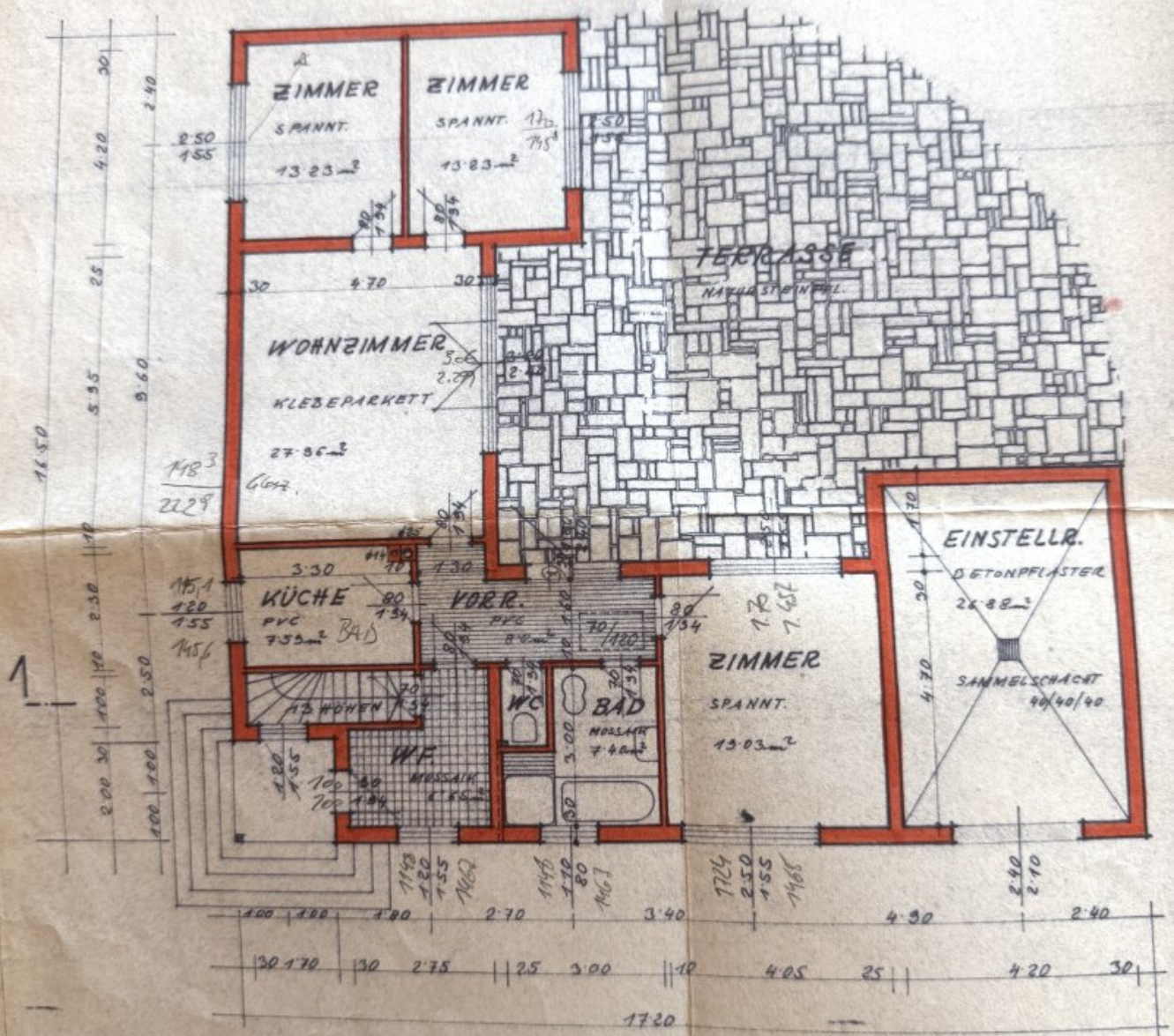






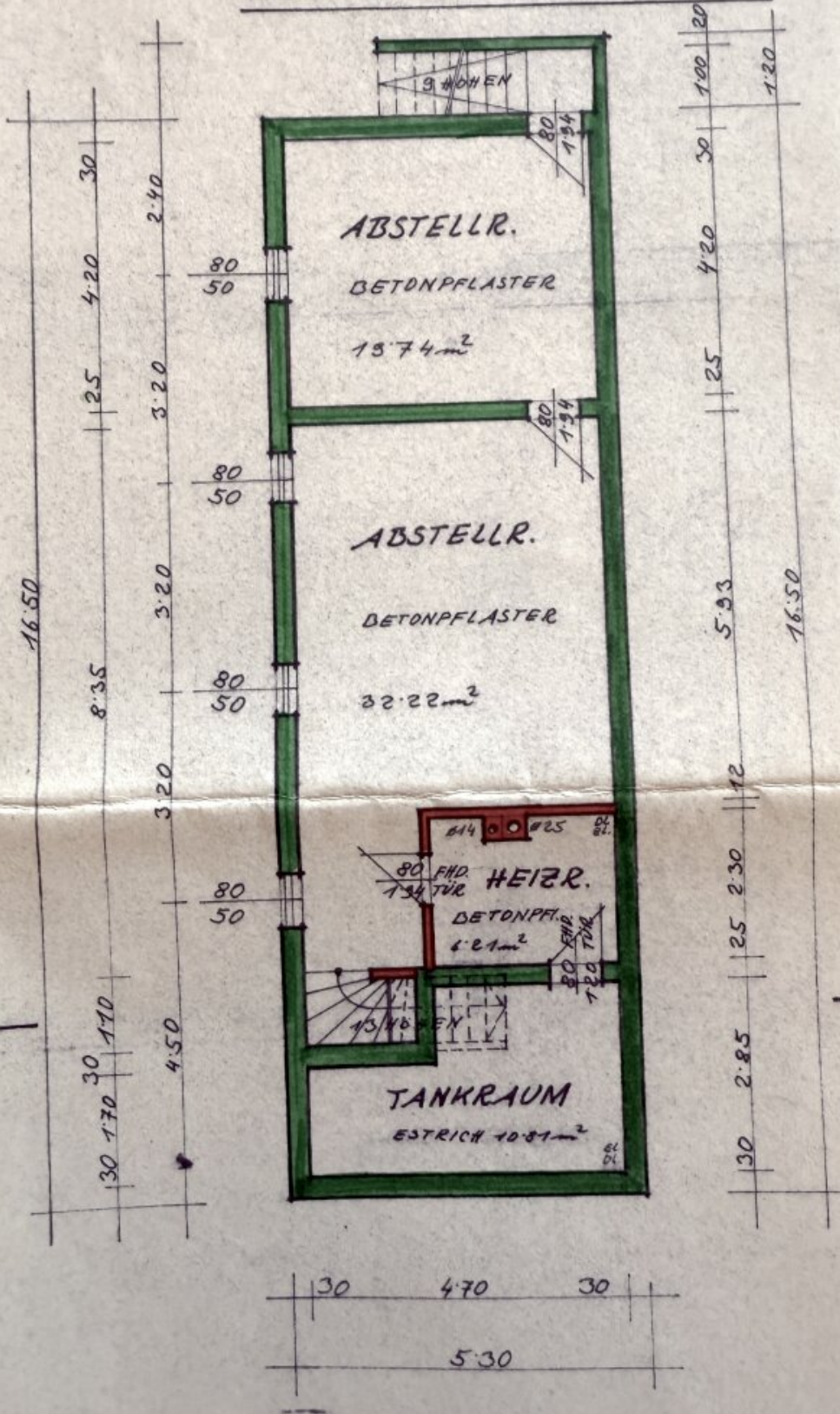


			7.00		
30	3.75	10		3.75	30



$\frac{822}{920} = 9$
 8

KELLERGEOSHOSS M 1:100



ANRAINER

Objektbeschreibung

Ihr persönliches Paradies in Strasshof an der Nordbahn – Bungalow in Ziegelmassivbauweise mit großzügigem Garten, Pool und Wohlfühlterrasse

Dieser einzigartige Bungalow aus dem **Jahr 1982** bietet auf rund **100 m² Wohnfläche** ein Höchstmaß an **Ruhe, Raum und Lebensqualität**. In **absoluter Bestlage** von Strasshof an der Nordbahn gelegen, eingebettet in eine grüne Idylle, erstreckt sich das großzügige **Grundstück** über beeindruckende **1.622 m²**, vollständig gewidmet als Bauland.

Entdecken Sie das Gartenparadies im [Video](#) – gleich ansehen und genießen!

Dieses Haus wurde mit viel Liebe und Sorgfalt **stets gepflegt** und **modernisiert**. Die solide Ziegelmassivbauweise sorgt für ein angenehmes Wohnklima, der **Keller** bietet mit etwa **70 m²** zusätzlichen **Stauraum** und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, darunter einen **Technikraum**, **Hauswirtschaftsraum**, eine Küche und ein gemütliches **Kellerstüberl** mit Weinlager sowie eine **Infrarotkabine** – Wellness und Komfort inklusive.

Praktische Raumaufteilung mit Wohlfühlfaktor

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine nachträglich erweiterte **Garderobe**, die Sie direkt in den **zentralen Vorraum** führt. Von hier aus sind alle Räume bequem und praktisch erreichbar. Die funktionale **Küche** mit integriertem **Essplatz** ist der perfekte Ort für gesellige Stunden, und besonders charmant: Der gemütliche **Sparherd** im Haus bietet nicht nur wohlige Wärme an kalten Tagen, sondern ermöglicht auch das traditionelle Kochen und Backen mit Holz – ein besonderes Highlight für alle, die das Flair und die Gemütlichkeit eines Holzfeuers lieben.

Das **großzügige und zentral gelegene Wohnzimmer** ist das Herzstück des Hauses. Hier schenkt ein **Kachelofen** behagliche Wärme und schafft eine besonders gemütliche Atmosphäre. Große Fenster öffnen sich zur atemberaubenden Terrasse, die mit rund 60 m² eine perfekte Erweiterung des Wohnraums ins Freie bietet. Der teilweise überdachte Bereich schützt vor Wind und Wetter und lädt zu entspannten Stunden unter freiem Himmel ein.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in **zwei weitere Zimmer**, die aktuell als **Schlafzimmer** und **Hobbyraum** genutzt werden. Vom Schlafzimmer aus genießen Sie einen herrlichen Blick in den liebevoll gestalteten Garten – eine grüne Oase voller Blüten, Obstbäume, Sträucher und vieler liebevoll gepflegter Details. Ein **weitere Zimmer** am anderen Ende des Hauses bietet zusätzliche Flexibilität für Gäste, Büro oder Freizeit.

Das **Badezimmer** wurde **2010 saniert** und präsentiert sich modern und praktisch mit Duschbadewanne, Handwaschbecken und ausreichend Stauraum. Ein **separates WC** sorgt für zusätzlichen Komfort.

Auch vom Vorraum aus haben Sie einen direkten Zugang zur Terrasse – ein Plus an Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.

Die **Beheizung** erfolgt flexibel mit **Gas** und **Holz**, was in Kombination mit den gut erhaltenen Sanierungen für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Sollten Sie **zusätzlichen Wohnraum** wünschen, bietet die bestehende Bausubstanz ideale Voraussetzungen für eine Aufstockung – so können Sie Ihr Zuhause ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen erweitern.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen **zwei separate Garagen** zur Verfügung, die bequem ebenerdig befahrbar sind.

Modernisiert und gepflegt – Sanierungen für zeitgemäßen Wohnkomfort

Zu den **Renovierungen** zählen unter anderem die Wärmedämmung der Fassade und die Erneuerung der Terrasse (2010), die Erneuerung der Wasserleitungen und Elektrotechnik (2020) sowie eine neue Eingangstür (2015).

Terrasse, Pool und Garten – Ihre Wohlfühloase

Das absolute Herzstück dieses Hauses ist ohne Zweifel der großzügige Außenbereich, der mit ca. **60 m² Terrassenfläche** eine perfekte Erweiterung Ihres Wohnraums ins Freie schafft. Die Terrasse wurde mit viel Liebe zum Detail errichtet und ist teilweise durch einen Dachvorsprung überdacht – ein großer Vorteil, der nicht nur Schutz vor Sonne und Regen bietet, sondern auch vor Wind schützt. So können Sie hier selbst an kühleren oder unbeständigen Tagen entspannt verweilen und den Ausblick in den idyllischen Garten genießen.

Der **liebevoll gestaltete Garten** ist eine wahre grüne Oase, in der Ruhe und Idylle pur herrschen. Zahlreiche Obstbäume schenken nicht nur Schatten, sondern auch gesunde Früchte, während bunte Blumen und üppige Sträucher eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schaffen. Das Vogelgezwitscher und das leise Rascheln der Blätter im Wind tragen zu einem Gefühl der Geborgenheit und Erholung bei – ein Paradies, in dem Sie den Alltag hinter sich lassen können.

Für Gartenliebhaber gibt es ein **rundes gemauertes Hochbeet**, das ideal für den eigenen Gemüseanbau genutzt werden kann – so holen Sie sich frische Zutaten direkt aus dem eigenen Garten. Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich eine **großzügige**

Gartenhütte, die ausreichend Platz für Gartengeräte und anderes Equipment bietet. Seitlich am Grundstück ist ein liebevoll gestalteter Bereich für die Holzlagerung angelegt, der Ihnen die Pflege des Sparherds im Haus erleichtert.

Der **Pool im Garten** sorgt an heißen Sommertagen für erfrischende Abkühlung und lädt zum Entspannen ein. Hier können Sie in aller Ruhe die Seele baumeln lassen – wie im Urlaub, nur direkt vor der Haustür. Für eine einfache und nachhaltige Pflege der Pflanzen wurde eine **automatische Bewässerungsanlage** installiert, die in Kombination mit dem **vorhandenen Hausbrunnen** besonders sparsam und umweltfreundlich arbeitet.

Das gesamte **Grundstück** ist komplett **uneinsehbar** und bietet Ihnen **absolute Privatsphäre**. Genießen Sie die Ruhe, fernab von neugierigen Blicken, und erleben Sie jeden Tag aufs Neue, wie wohltuend ein Zuhause sein kann, das so viel Liebe im Detail zeigt. In dieser grünen Oase genießen Sie **absolute Ruhe** – einzig das sanfte Vogelgezwitscher begleitet Ihre entspannenden Stunden im Garten.

Erleben Sie jetzt im exklusiven Video die einmalige Atmosphäre dieses wunderschönen Hauses und des traumhaften Garten mit Pool.

[hier klicken und Video ansehen](#)

Mein Service

Tauchen Sie ein in die positive Energie dieses einzigartigen Kraftplatzes und erleben Sie bei einer persönlichen Besichtigung, wie viel Lebensqualität und Wohlbefinden dieses Zuhause Ihnen schenkt.

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Lage, Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Strasshof an der Nordbahn besticht durch seine ruhige und dennoch bestens angebundene Lage im nördlichen Niederösterreich. Das Haus befindet sich in **absoluter Ruhelage**, ideal für alle, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.

Der Ortskern von Strasshof ist mit dem Auto oder dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar und bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Apotheken,

Banken, Cafés und Restaurants. Für Familien gibt es Kindergärten, Volksschulen sowie weiterführende Schulen in der Umgebung, sodass auch die Bildung Ihrer Kinder bestens abgesichert ist.

Die **medizinische Versorgung** ist durch mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie ein Krankenhaus in der nahegelegenen Stadt Korneuburg gewährleistet. Für **Freizeitaktivitäten** bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten: Spazierwege und Radstrecken entlang der Donau, Naherholungsgebiete im Wienerwald und vielfältige Sportvereine sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die **Verkehrsanbindung ist exzellent**: Über die Bundesstraße B8 und die Schnellstraße S5 gelangen Sie bequem und schnell nach Wien, wo Sie in etwa 30 bis 40 Minuten das Stadtzentrum erreichen. Die Nordbahnstrecke mit eigenem Bahnhof in Strasshof bietet eine direkte Zugverbindung in die Hauptstadt und ist ideal für Pendler. Darüber hinaus sind öffentliche Buslinien verfügbar, die das Umland gut erschließen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap