

**Leben in der Landhausvilla – arbeiten in Wien, Wien HBF
in ca. 30min, Pool + Doppelgarage**



Objektnummer: 5940/6511-2
Eine Immobilie von PD Immo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	196,00 m ²
Nutzfläche:	238,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	42,00 m ²
Heizwärmebedarf:	219,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,24
Kaufpreis:	696.000,00 €
Betriebskosten:	93,00 €
Heizkosten:	280,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Villenartiges Zweifamilienhaus: 2 Einheiten, Gartenidylle & Pool – Wien HBF in ~30 Min. mit Öffis

Kurzüberblick

Diese Liegenschaft vereint ein seltenes Wohnkonzept mit echter Alltagstauglichkeit: Zwei separat zugängliche Wohneinheiten (jeweils ca. 3 Zimmer) in einem Haus – ideal für Mehrgenerationen, Wohnen & Vermieten oder Arbeiten & Wohnen unter einem Dach. Das Eckgrundstück bietet Privatsphäre, viel Grün und einen durchdacht angelegten Außenbereich inklusive Pool.

Lagebeschreibung

Strasshof an der Nordbahn verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Stadt. Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohngegend mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün – ideal, wenn man nach einem entspannten Zuhause abseits des Trubels sucht.

Die Infrastruktur des Ortes ist alltagstauglich: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Gastronomie sind in kurzer Distanz verfügbar. Besonders praktisch ist die gute Anbindung Richtung Wien – **mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man Wien in rund 30 Minuten**, auch mit dem Auto ist man rasch in der Stadt. Gleichzeitig bietet das Marchfeld mit seinen Rad- und Spazierwegen viel Raum für Freizeit und Erholung.

Öffentliche Anbindung an Wien zu Fuß:

- Regionalbus (Linie 523) in wenigen Gehminuten erreichbar (ca. 230–280 m)
- Bahnhof Strasshof (S1 und weitere Verbindungen) ca. 450 m
- Fahrzeit Wien Hbf ca. 30 Minuten (inkl. Fußwege)

Mit dem Auto:

- Wien Zentrum (Stephansplatz) ca. 37 Minuten

- Flughafen Wien-Schwechat ca. 48 Minuten

Objektbeschreibung

Grundstück & Gebäude – Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial

Die Liegenschaft umfasst ca. **803 m²** und ist als **Eckgrundstück** situiert. Das Wohnhaus wurde ursprünglich in den **1950er-Jahren** errichtet und in den **1990er-Jahren** durch einen **Um-/Zubau** erweitert. Es handelt sich um ein **teilunterkellertes Zweifamilienhaus** mit **Erdgeschoß, Obergeschoß** sowie **Rohdachboden**.

Das Wohnkonzept überzeugt durch **zwei separat zugängliche Wohneinheiten** mit jeweils rund **98 m²**, die bei Bedarf auch **intern miteinander verbunden** werden können – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder Familienmodelle mit Nähe und Rückzug. Der **Rohdachboden** ist nicht ausgebaut, **Strom- und Wasseranschlüsse** sind jedoch bereits vorhanden und bieten attraktives Potenzial für zusätzliche Fläche (z. B. Homeoffice, Hobby, Studio). **Die Wohnung im Erdgeschoß wurde 2023 generalsaniert** und präsentiert sich entsprechend zeitgemäß und gepflegt.

Ausstattung & Technik: massive Bauweise, **Walmdach** (saniert vor ca. 25 Jahren), **Fassade mit Wärmedämmung** (1999 erneuert), **Kunststoffisolierglasfenster** mit Innenjalousien. Die Versorgung erfolgt über eine **Ölzentralheizung**; im **Erdgeschoß Fußbodenheizung**, im **Obergeschoß großteils Fußbodenheizung**. Die **Heizungsanlage** wurde **2014/2015** erneuert, die **Tankanlage 2018**.

Außenbereich: Der Garten ist als privater Rückzugsort gestaltet – mit Terrassen- und Sitzbereichen sowie einem **Pool** (Ø ca. **3,70 m**, Baujahr **2021/2022**) inklusive **Technik-Hütte** und **Holzdeck**. Zusätzlich besteht eine **Vorbereitung für eine Solaranlage**.

Garage & Stellplätze: Eine **Doppelgarage** mit ca. **43,55 m²** (zwei Sektionaltore, u. a. **Starkstromanschluss**) rundet das Angebot ab; davor stehen weitere Stellplätze zur Verfügung.

Eckdaten im Überblick: Grundstück ca. **803 m²** | Nutzfläche Haus gesamt (inkl. KG/EG/OG) ca. **238 m²** | Terrasse EG ca. **21,6 m²** | Balkon OG ca. **5 m²** | Doppelgarage ca. **43,55 m²** | Pool Ø ca. **3,70 m** (2021/2022).

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap