

**Haus, Pool, Garten - was will man mehr !**



**Objektnummer: 1643**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1920
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	20,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 99,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	579.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Jakob**

RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107

































**RE/MAX**  
Trend

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in 2231 Strasshof an der Nordbahn in Niederösterreich bietet eine ideale Kombination aus Lage und Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup>, 4 Zimmern und einer modernen Ausstattung, die Fliesen, Parkett, Gas-Zentralheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche enthält, ist das Haus perfekt für kleine und große Familien.

Der Garten, die Terrasse, der Pool, das Poolhaus, die Garage (1 Stellplatz) und das Carport (2 Stellplätze) machen diese Liegenschaft zu einem perfekten Ort für Familien, die ein Haus zum Wohlfühlen suchen.

### **Aufteilung:**

#### **EG:**

Vorraum

Bad, WC mit Fenster

Küche mit Zugang auf die überdachte Terrasse

großzügiger Wohn/Essbereich mit Festbrennstoffofen

#### **OG:**

3 Schlafzimmer (getrennte Begehbarkeit leicht herzustellen)

großes Badezimmer mit WC und Fenster

Arbeitszimmer

#### **Keller:**

Heiz und Lagerraum

Das Schwimmbecken misst 8x4 Meter und grenzt direkt an die Terrasse an. Das Poolhaus bietet Platz für die Pooltechnik und eine Saunakabine. Es ist ein Brunnen vorhanden.

Das Carport befindet sich am hinteren Ende des Grundstücks und bietet Platz für 2 KFZ.

Das Haus wurde laufend in Stand gehalten, es wurden folgende Sanierungen/Erhaltungsmassnahmen durchgeführt:

2023: Sanierung Überdachung Terrasse

2022: Insektengitter

2020 Carport

2021: Bramac-Dach Eindeckung und Hinterlüftung, Pool, Vordach Grillplatz

2019: Malerei Fassade

2018. Umbau Poolhaus

2006: Zaun zur Straße

regelmäßige Instandhaltungen im Wohnhaus

Das Haus ist straßenseitig mit 3 fach Schallschutzfenstern, gartenseitig mit Thermoschutzfenstern ausgestattet. Es besteht eine Aussenehautsicherung. Der Garten wird automatisch bewässert, ist eben und eignet sich somit hervorragend für einen Mähroboter.

### **Finanzierung:**

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? **Wir haben Finanzierungspartner**, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. [Zum Kreditvergleich hier klicken!](#)

### **Infrastruktur:**

Im Umkreis von nur 800m finden Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Bank, Tankstelle, Gemeindeamt. Der Anschluss an öffentliche Verkehrsanbindungen ist sehr gut gegeben. Die Stadtgrenze Wien erreichen Sie mit dem Auto in 11 Minuten. Mit der Schnellbahn sind Sie in 30 Minuten in Wien- Praterstern.

Dieses Haus beinhaltet alle Voraussetzungen für ein gediegenes, ruhiges und wohliges Wohn- und

Lebensgefühl. Es ist geräumig, hell, mit optimaler Verkehrsanbindung und perfekter Infrastruktur.

### **Finanzierung:**

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren

ersparen? **Wir haben Finanzierungspartner**, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. [Zum Kreditvergleich hier klicken!](#)

### **Anfragen:**

Wie bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr, E - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.250m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap