

***NEU* 6-Zimmer Einfamilienhaus mit 1410 qm
Grundfläche!**



MAST IMMOBILIEN

Objektnummer: 5387/5712

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	219,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	47,18 m ²
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien

T +43 664 967 65 48





MASTIMMOBILIEN







MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN







MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

卷之三

OPFER DEN TUBAL EINES GAUKE AN DAS BESTE -
VON DER LUDWIGS IN DER GEHENDE STREASCHOF
SCHÜBE LTGASSE NR. 11 PAUL THIESS(BG) THESS(BG)
TIESENHORN BIR. FOT. FUCHS SCHÜBLITGASSE AT

W.L. AND
K.A. TSE

July 29th

Planung, Einreichung
Kant Scharmützel
Baumuster
2264 Adelsgasse 287.

1

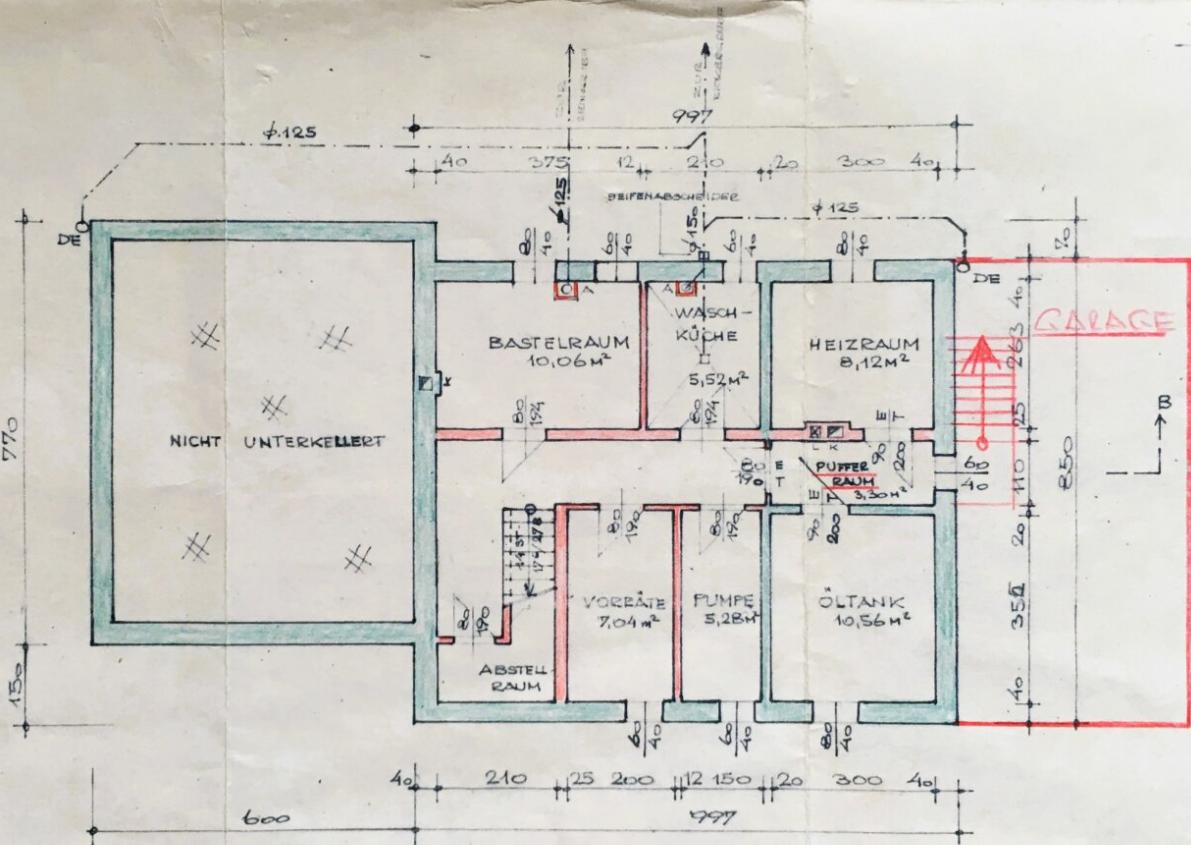
This architectural site plan illustrates the layout of a proposed development, likely a residential complex, on a specific plot. The plan includes the following key features and labels:

- Building Footprints:** The main building footprint is labeled "PROPOSED RESIDENTIAL BUILDING". A smaller adjacent structure is labeled "RESIDENTIAL BLDG".
- Setbacks:** The plan shows various setbacks, including "SETBACK 18'0\"", "SETBACK 12'0\"", and "SETBACK 10'0\">, along with "TOTAL SETBACK 30'0\">.
- Utilities:** Utility connections are indicated with red lines, including "PARK AV" and "SCHUYLER AV" on the north side, and "WATER" and "SEWER" on the east side.
- Landscaping:** Landscaping areas are shown as green shaded regions, including "LANDSCAPED AREA" and "LANDSCAPED GARDEN".
- Access:** An "ACCESS" point is marked on the west side of the property.
- Dimensions:** Horizontal dimensions include "100'-0" TOTAL LENGTH" and "100'-0" TOTAL LENGTH". Vertical dimensions include "10'-0" DEPTH" and "10'-0" DEPTH".
- Annotations:** Handwritten annotations include "SCHUYLER AV" and "SCHUYLER AV" near the top right, and "SCHUYLER AV" and "SCHUYLER AV" near the bottom right.

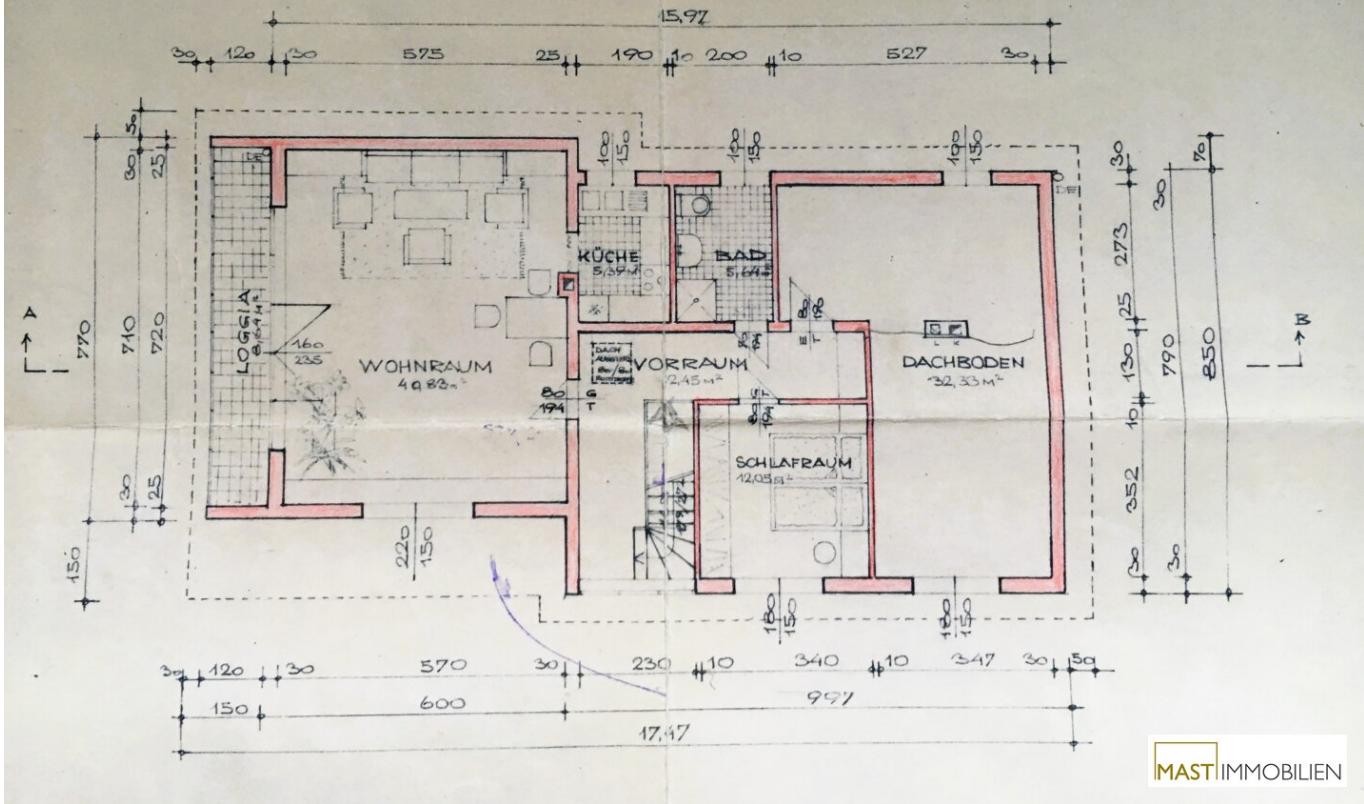
SCHULGÄTE IN HAMBURG

MAST IMMOBILIEN

KELLER



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **attraktives Einfamilienhaus mit sechs Zimmern und 1410 m² Grundfläche** in absoluter Ruhelage in Strasshof an der Nordbahn - nur 11 km von Wien entfernt.

Absolute Besonderheit stellt die großzügige Wohnfläche mit rund 219 m² dar. Weitere rd. 26 m² Nutzfläche bietet Ihnen die Garage! Das Haus wurde 1971 erbaut und 2017 großzügig saniert. Im Zuge der Sanierung wurde das Dachgeschoss komplett umgebaut und die Bodenbeläge verändert. Selbstverständlich verfügt das Haus über einen Keller, dieser wurde nicht saniert und befindet sich noch im alten Zustand, lässt sich jedoch ideal als Abstellraum verwenden bzw. mit wenig Aufwand zu einem schlüsselfertigem Keller umbauen.

Der großzügige Garten mit riesiger Terrasse und Swimmingpool erstreckt sich ums ganze Haus, weshalb Sie zu jeder Tageszeit genügend Sonnenlicht für entspannte Stunden im Freien haben.

Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet. Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der Ausstattung des Einfamilienhauses wider:

- Vollwärmeschutzfassade (bei der Sanierung erfolgt)
- Ziegelmassivbauweise
- Kunststoff- Alu Fenster
- Gas - Zentralheizung (alle Leitungen und Heizkörper 2017 getauscht)
- Wärmeabgabe über Radiatoren
- hochwertige Badezimmerfliesen und Parkettböden in den Aufenthaltsräumen
- fertige Außenanlagen: Swimmingpool, elektrische Gartenbewässerung
- Hauseigener Brunnen der für den Pool und die Gartenbewässerung verwendet wird

- Vorbereitung für Klimaanlage
- Großzügige südlich ausgerichtete Dachschräge, welche sich ideal zur Anbringung einer PV oder Solar Anlage eignet.
- Potential zur Vergrößerung des Objektes um rund 300 m²
- Alarmanlage

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

EG:

- großzügiger Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zum Garten
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Schlafzimmer mit Schrankraum und eigenem Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Küche mit Kochinsel

OG:

- Vorraum mit unglaublichem Ausblick in den Garten
- 3 großzügige Schlafzimmer (zwischen rd. 13 m² und 18 m²)
- 1 rund 44 m² großes Schlafzimmer mit Kamin und Schrankraum. Hier ist es aufgrund der Größe des Zimmer auch möglich ein eigenes Badezimmer zu schaffen
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette

KG:

- 3 Kellerräume im unbewohnbarem Zustand. Wird rein als Abstellraum verwendet

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild!

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in **2231 Strasshof an der Nordbahn**, einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Wohngegend. In unmittelbarer Umgebung befinden sich **Nahversorger, Supermärkte, Bäckereien sowie Gastronomie**, die bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Für Familien besonders attraktiv:

- **Kindergärten** sind in rund **5 Gehminuten** erreichbar.
- **Volksschule und Mittelschule Strasshof** befinden sich in ca. **10 Gehminuten** Entfernung.
- Weiterführende Schulen wie **Gymnasium, BHAK/BHAS oder Polytechnische Lehranstalt** liegen in den Nachbarorten und sind mit dem Schulbus oder dem Fahrrad

gut erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der **Bahnhof Silberwald** ist fußläufig erreichbar. Von hier aus bringt Sie die **Schnellbahnlinie S1** in kurzer Zeit direkt nach Wien (U1 Leopoldau, U2 Praterstern, U3 Landstraße, U6 Floridsdorf). Auch Regionalzüge halten regelmäßig und bieten zusätzliche Flexibilität.

Mit dem Auto erreichen Sie die Stadtgrenze von **Wien in etwa 15 Minuten**.

Hinweis:

Weiters möchten wir Sie über unsere Tätigkeit als **Doppelmakler gemäß § 17 Maklergesetz** informieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap