

**Einfamilienhaus mit 194 m² / 10 Zimmer +ERSTBEZUG
nach SANIERUNG+**



103514

Objektnummer: 1858/6629

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1971
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	194,00 m ²
Gesamtfläche:	194,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	1
Keller:	102,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

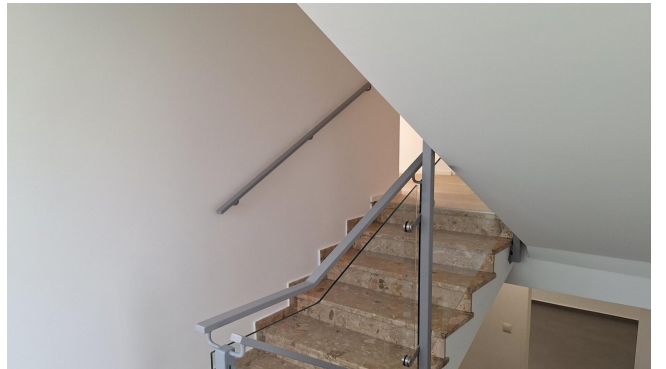
3.0% plus 20.0% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rudolf Lackner

Amadeus Immobilien GmbH
Bergmillergasse 3 / 3
1140 Wien



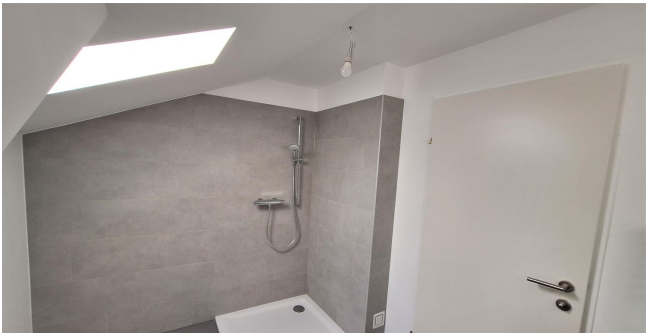


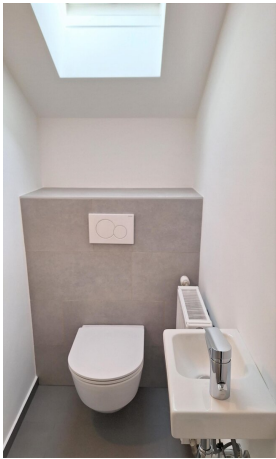
























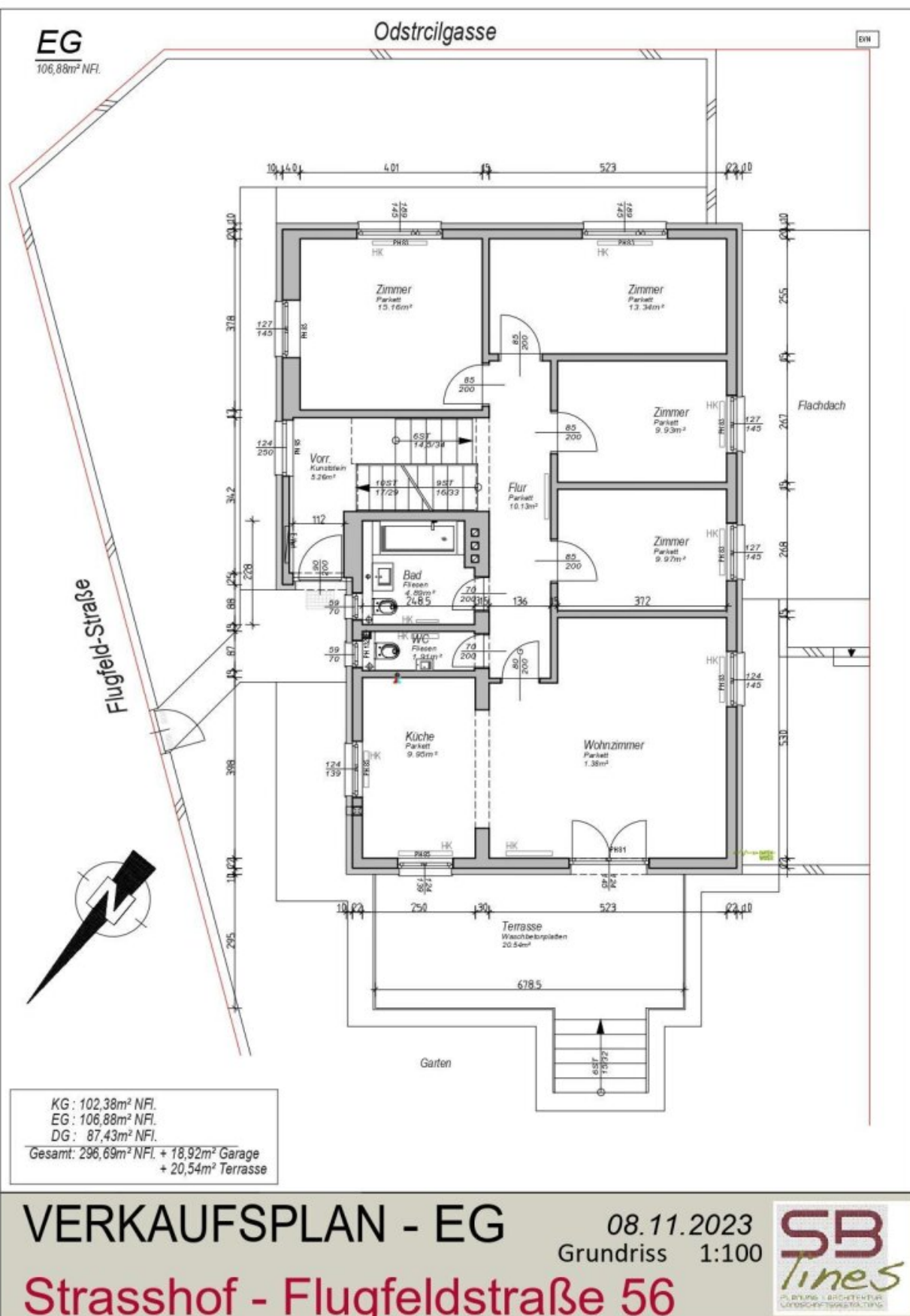


EG106,88m² NFI.

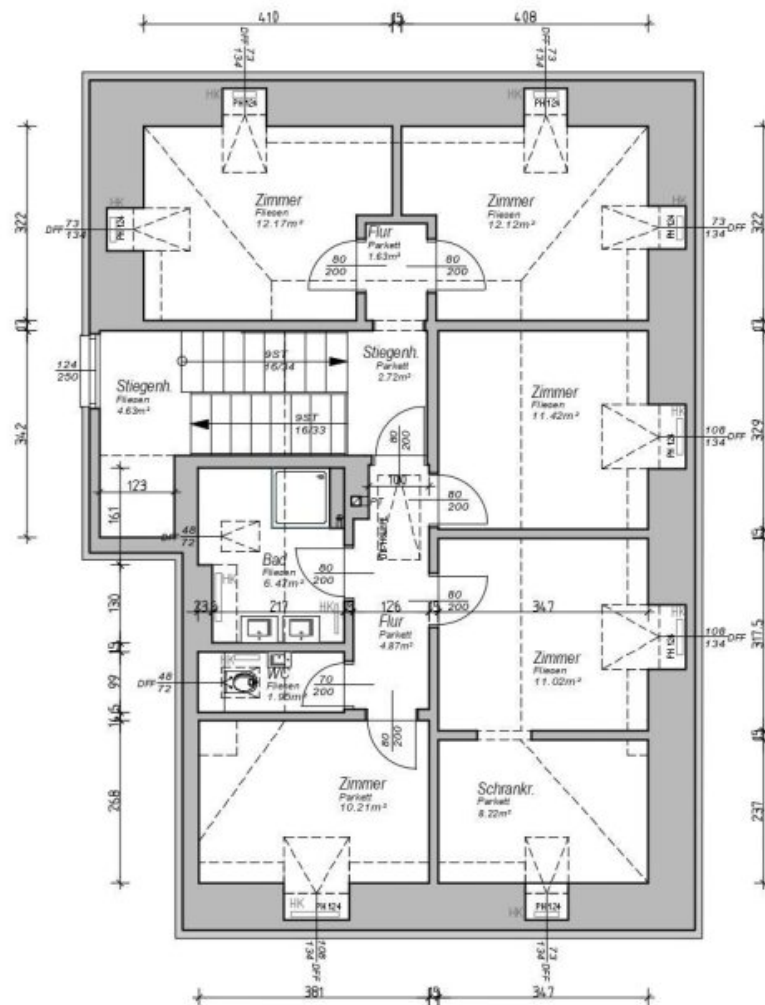
Odstrcilgasse

EVN

Flugfeld-Straße

KG : 102,38m² NFI.EG : 106,88m² NFI.DG : 87,43m² NFI.Gesamt: 296,69m² NFI. + 18,92m² Garage
+ 20,54m² Terrasse**VERKAUFSPLAN - EG**08.11.2023
Grundriss 1:100**Strasshof - Flugfeldstraße 56****SB**
lines
PLANUNG + ARCHITEKTUR
LANDSCAPE GESTALTUNG

87,43m² NFL



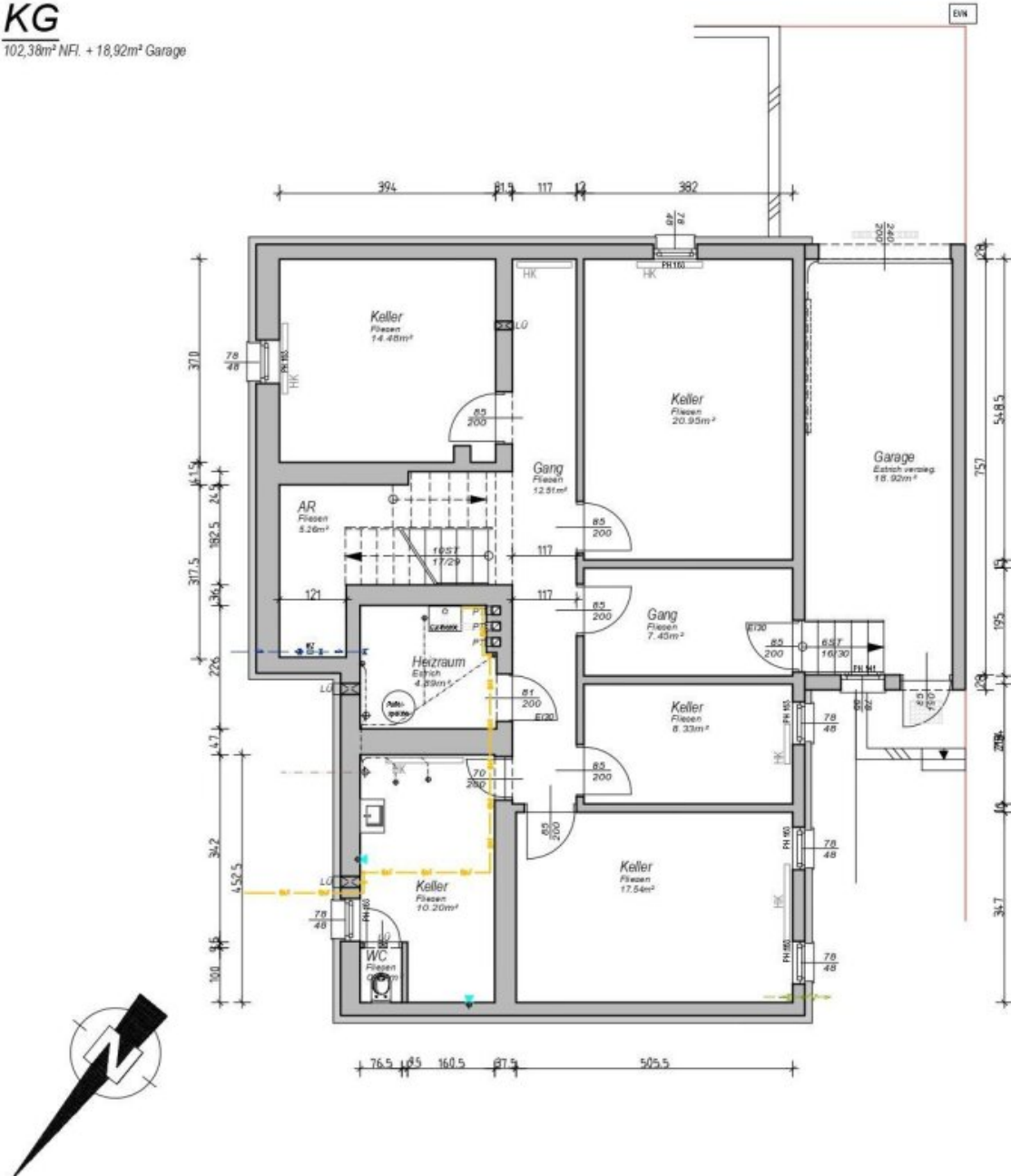
Gesamt: 296,69m² NFl. + 18,92m² Garage
+ 20,54m² Terrasse

08.11.2023
Grundriss 1:100

SB
lines
PLANNING • ARCHITECTURE
LANDSCAPE ARCHITECTURE

KG

102,38m² NFl. + 18,92m² Garage



KG : 102,38m² NFl.

EG : 106,88m² NFl.

DG : 87,43m² NFl.

Gesamt: 296,69m² NFl. + 18,92m² Garage
+ 20,54m² Terrasse

VERKAUFSPLAN - KG

08.11.2023
Grundriss 1:100

Strasshof - Flugfeldstraße 56

SB
lines
PLANUNG + ARCHITEKTUR
LANDSCAPEGESTALTUNG

Objektbeschreibung

Adresse: 2231 Strasshof, Flugfeldstraße 56

Dieses Haus befindet sich in grüner Siedlungslage, besticht durch seine großzügige Raumaufteilung im Erdgeschoß und der offene Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, welche direkt in den Garten mündet. Das Haus verfügt über 10 Zimmer, zwei Bäder, drei WCs, eine Wohnnutzfläche (EG und OG) von ca. 194m², einem ca. 102m² großen Keller, einer Terrasse, einer Garage und einem großzügigen Garten. Das Grundstück mit seinen ca. 527m², seinem großen Garten und das Haus mit den lichtdurchfluteten Räumen, schafft eine Oase des Lebensgefühls mit einer Infrastruktur, die ihresgleichen sucht.

Besonderheiten:

- + Siedlungslage**
- + Großzügige Raumaufteilung**
- + 10 Zimmer**
- + 2 Bäder**
- + 3 WCs**
- + Offener Wohnküchenbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse**
- + Terrasse ca. 20m²**
- + Garten ca. 330m³**
- + Garage mit neuem Seiten-Sektionaltor**
- + Teilsanierung inklusive „Baumit open air KlimaschutzFassade“**

Flächen- und Raumaufteilung:

- + Grundstück: ca. 527 m²**
- + Wohnnutzfläche: ca. 194 m²**

+ Keller: ca. 102 m²

+ Terrasse: ca. 20 m²

+ Garage: ca. 19 m²

Erdgeschoss:

1 Vorzimmer, ca. 10 m²

1 Bad mit Badewanne und WC, ca. 5 m²

1 WC, ca. 2 m²

1 Wohn- und Küchenbereich, ca. 48 m²

1 Zimmer, ca. 10 m²

1 Zimmer, ca. 10 m²

1 Zimmer, ca. 13 m²

1 Schlafzimmer, ca. 15 m²

Dachgeschoss:

1 Vorraum, ca. 4,8 m²

1 Bad mit Dusche, ca. 6,5 m²

1 WC, ca. 2 m²

1 Zimmer, ca. 12 m² Bodenfläche

1 Zimmer, ca. 12 m² Bodenfläche

1 Zimmer, ca. 11 m² Bodenfläche

1 Zimmer, ca. 11 m² Bodenfläche und einer Garderobe mit ca. 8 m² Bodenfläche

1 Zimmer, ca. 10 m² Bodenfläche

Keller:

- 4 Räume
- 1 Waschküche und 1 WC
- 1 Technikraum
- Zugang zur Garage

Ausstattung des Hauses:

Dieses Haus wurde 1971 in Massivbauweise, einem Walmdach inklusive Wärmedämmung zwischen den Sparren und Deckung mit Dachschindeln, errichtet. 1998 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und 2007 wurden alle Fenster mit Zweifachverglasung in Kunststoff (Farbe Weiß) erneuert. Ende 2023 wurden das Erdgeschoss, das Dachgeschoss, der Keller, die Terrasse und die Fassade (10cm Bauputz „open air KlimaschutzFassade“) teilsaniert. Die Küche wurde geöffnet, damit verfügt das Haus über einen großzügigen, hellen Wohnküchenbereich. Alle Bäder und WC's wurden in modernem Design ausgeführt. Die Wohn- und Schlafräume verfügen über helle Massivparkettböden und die Nutzflächen sind verflies. Heizung- und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die im Technikraum installierte Gastherme und dem Warmwasserboiler.

Kaufkonditionen:

Verfügbar: ab sofort

Monatliche Kosten:

-Grundsteuer und Kanalbenützungsgebühr: ca. 171,0 € brutto pro Monat

-Müll (G.V.U. Gänserndorf) / Restmüll, Altpapier und Bio: ca. 133,15 € brutto im Halbjahr

Kaufpreis: 595.000,0 €

Vertragserrichtung:

Notar Mag. Reinhard Wittmann

Vertragserrichtung und Beglaubigung:

5.000,0 € zuzüglich 20% USt., zuzüglich Barauslagen für Gerichtsgebühren

Grunderwerbssteuer: 3,5% vom Kaufpreis

Grundbucheintragung: 1,1% vom Kaufpreis

Abgaben gemäß gesetzlicher Erfordernisse:

HWB: 63 kWh/m²a / Klasse C

fGEE: 1,14 / Klasse C

Der Energieausweis ist bis 24.08.2033 gültig.

Öffentliche Anbindung:

Arzt: 3 Gehminuten

Apotheke: 4 Autominuten

Supermarkt: 9 Gehminuten

Kindergarten: 7 Gehminuten

Volksschule: 10 Gehminuten

Strasshof/Nordbahn Bahnhof: 4 Autominuten

Freizeitpark Gänserndorf: 8 Autominuten

Deutsch-Wagram: 10 Autominuten

Einkaufszentrum Gerasdorf: 23 Autominuten

Stadtgrenze Wien: 23 Autominuten

Lage / Infrastruktur:

Strasshof an der Nordbahn ist eine Marktgemeinde mit 11.361 Einwohnern im Bezirk Gänserndorf und liegt im Marchfeld. Das Marchfeld fungiert traditionell als Gemüselieferant

Wiens und „Kornkammer Österreichs“. Architektonisch bedeutsam ist das Marchfeld unter anderem durch mehrere Barockkirchen und Stadtplätze. Die Flugfeldstraße in Strasshof erinnert an ein ehemaliges Flugfeld, das sich während des Ersten Weltkrieges dort befand.

Auf unserer Homepage **www.netmakler.at** steht Ihnen unter der Eingabe der Objektnummer **1858/6629** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung.

Kontaktperson: Rudolf Lackner

Falls Sie weitere Informationen zum Objekt benötigen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** oder telefonisch **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zu verrechnen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap