

**++TOP++ Seltene Gelegenheit! Charmantes
Einfamilienhaus auf 898 m2 Grundstück - großer Garten!
Sehr ruhig und ZENTRAL gelegen mit eigene Garage! TOP
Anlage +++**



EINFAMILIENHAUS auf 898 m2 Grundstück - großer Garten!

Objektnummer: 1587/64812

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engerth-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	G 303,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	399.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

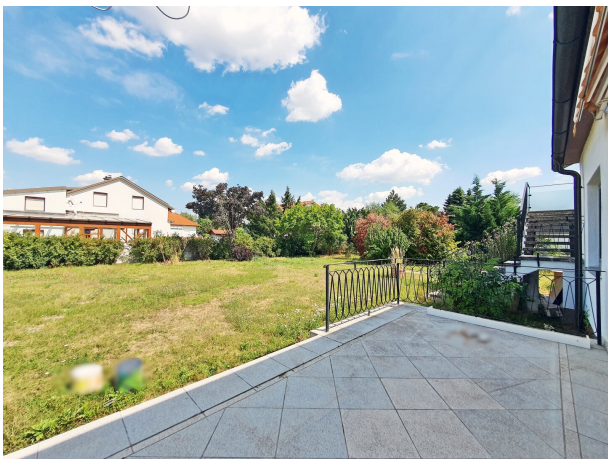
H +43 660 380 72 32



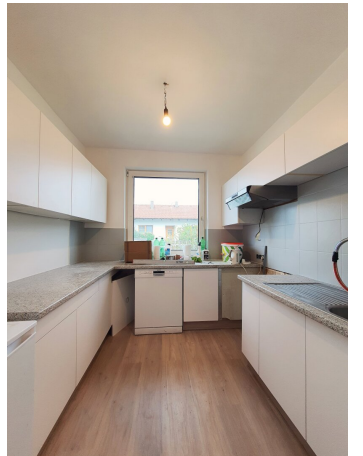


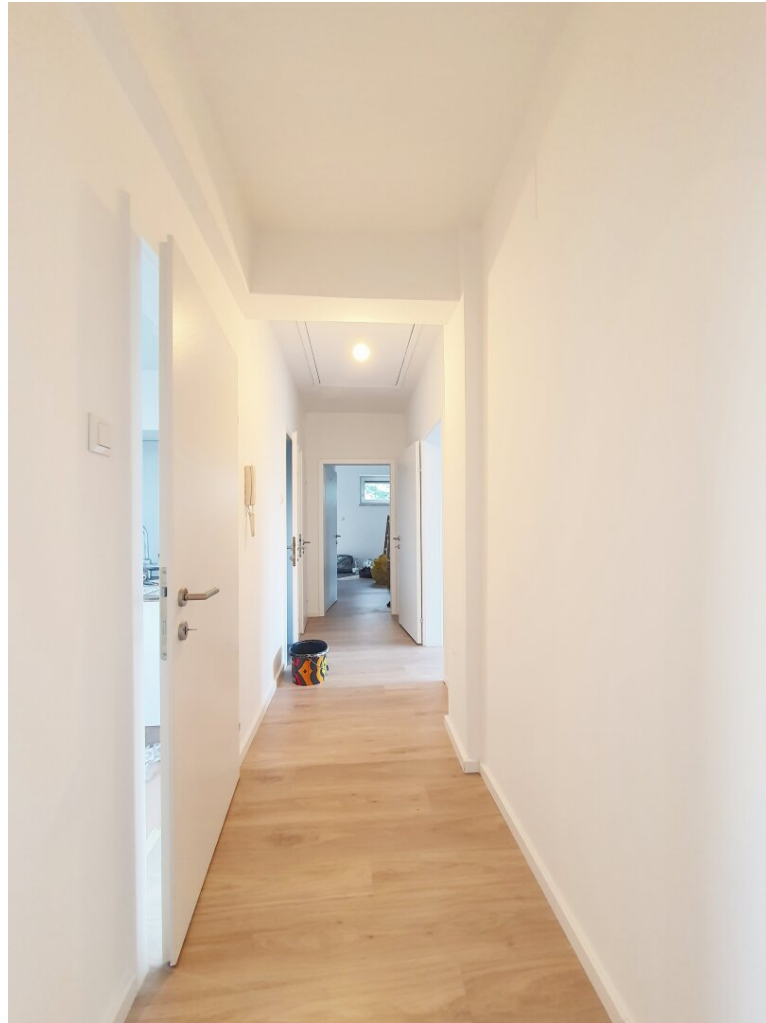




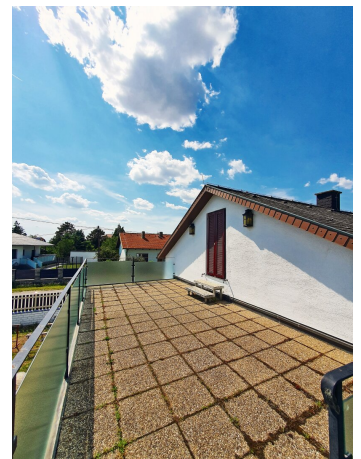








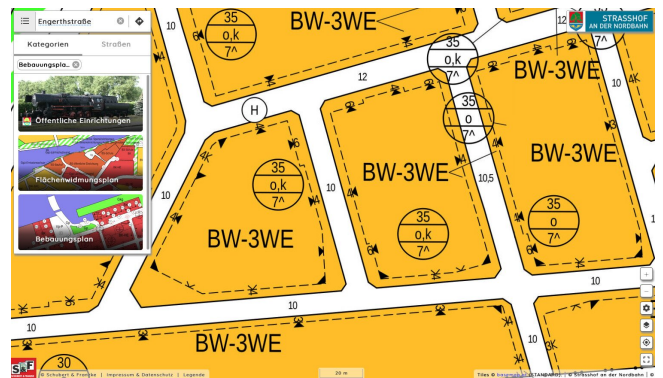
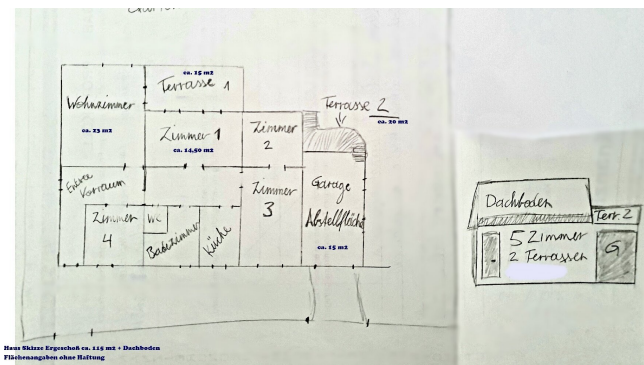


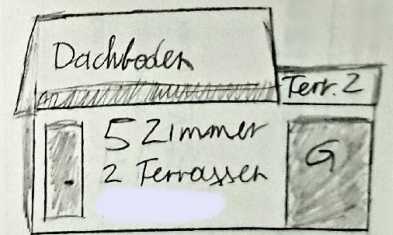
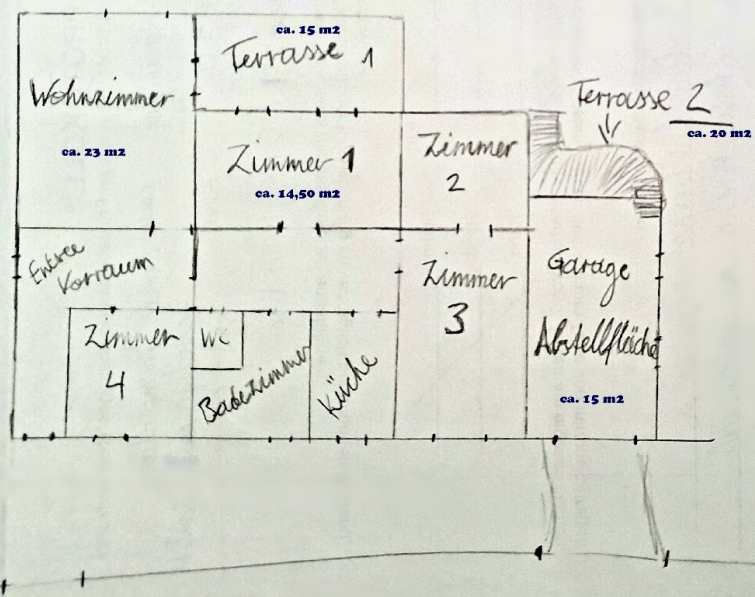




Dachboden wird aufgeräumt







Haus Skizze Ergeschoß ca. 115 m² + Dachboden
Flächenangaben ohne Haftung

Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus auf 898 m² Grundstück mit großem Garten in absoluter Ruhelage – sofort bezugsfertig!

(Exklusiv beauftragt)

? 898 m² Grundstück | ca. 120 m² Wohnfläche | 5 Zimmer | 2 Terrassen | Garage | Dachboden | Sofort beziehbar

Highlights auf einen Blick:

- **Renoviert (2025):** Neues Bad, WC, Küche, Böden, Ausmalung, Elektrik u.v.m.
- **Großzügiger Garten & zwei Terrassen** – viel Platz zum Entspannen und Genießen
- **Absolute Ruhelage** in freundlicher Nachbarschaft
- **2 Grundstückspartzellen** – seltene Entwicklungsmöglichkeit
- **Sofort beziehbar**
- **Garage / Stauraum**
- **Sehr gute Infrastruktur & Anbindung nach Wien**

Das Haus im Überblick

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Strasshofs und bietet mit ca. 120 m² Wohnfläche ausreichend Raum für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

Raumaufteilung:

- Großes, helles Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse & weitläufiger Garten
- einladenden Vorraum

- bis zu 4 Schlafzimmern (davon eines mit Terrassenzugang)
- Einbauküche (Küchenfronten erneuert = extra Wünsche auf Anfrage)
- Neues Badezimmer mit Fenster, Duschbad
- Separates Gäste-WC
- Garage / Stauraum
- Abstellraum (hinter der Garage)
- Dachboden: Die gesamte Dachbodennutzfläche darf nach örtliche Baubestimmungen adaptiert werden).

Ausstattung:

- > Massivbauweise
- > Neuer E-Befund
- > Kabel-/Sat-TV
- > Innen frisch ausgemalt
- > neuer Boden
- > Badezimmer NEU
- > Außenzaun erneuert

Grundstück & Potenzial

Die Liegenschaft umfasst **zwei Grundstücke mit gesamt ca. 898 m²** – eine absolute Rarität. Diese bieten nicht nur Privatsphäre und Erholungsfläche, sondern eröffnen auch **Optionen für zusätzliche Bebauung oder Erweiterung.**

Top-Lage mit perfekter Anbindung

Liegt in einer ruhigen Seitengasse in Strasshof an der Nordbahn – einem Ort, der **grüne Lebensqualität und stadtnahe Infrastruktur vereint**.

Verkehrsanbindung:

- Bahnhof **Strasshof an der Nordbahn** in nur **2 Autominuten oder 5 Minuten mit dem Fahrrad** erreichbar
- Von dort direkte Verbindung nach Wien in ca. **25–30 Minuten**
- Schnelle Auffahrt zur **S2**, von wo aus Sie die Wiener Innenstadt in ca. 20-25 **Minuten** erreichen (Normalverkehr)
- Zum **Flughafen Wien (VIE)** ca. **40 Minuten**

Nahversorgung:

- **Billa, Billa Plus, Hofer, Penny**, Apotheke, Banken, Post, Ärzte – alles in unmittelbarer Umgebung
- Schulen und Kindergärten ebenfalls schnell erreichbar

Freizeit & Erholung:

- Weitläufige **Felder, Wälder & Spazierwege** direkt ums Eck
- **Marchfeldkanal-Radweg**, Parks, Spielplätze und das örtliche **Freibad Strasshof** laden zur aktiven Erholung ein
- Lokale Gastronomie und Freizeitvereine für jede Altersgruppe

Kaufpreis: EUR 399.000.- (Fixpreis)

Besichtigung & Kontakt:

VEREINBAREN Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ihr Ansprechperson: **Herr Sadia ALPEROVITS**

Telefonnummer: **+43 660 380 7232**

Email: sa@direktfinanzimmo.at

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers.

Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen GB-Direkt Finanzberatung GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Direkt Finanz Immo GmbH ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.750m

Apotheke <1.750m

Klinik <4.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <7.750m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap