

## Großes Einfamilienhaus mit viel Potenzial



Hausansicht vom Garten

**Objektnummer: 2003/11225**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 2231 Strasshof an der Nordbahn           |
| Baujahr:                      | 1972                                     |
| Möbliert:                     | Voll                                     |
| Wohnfläche:                   | 154,99 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 154,99 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 6                                        |
| Bäder:                        | 2                                        |
| WC:                           | 2                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 352,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>G</b> 4,23                            |
| Kaufpreis:                    | 400.000,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |                                          |

14.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Troll**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

T +43 1 2031168-30





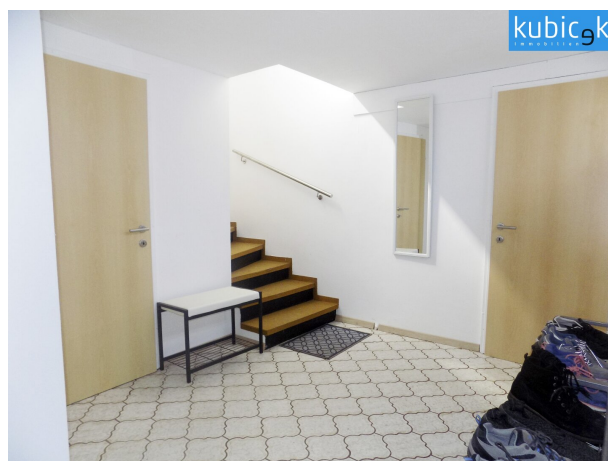
**kubic<sub>9</sub>k**  
i m m o b i l i e n

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen 95%  
Grundstücke 100%























## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde 1972 errichtet. Die Wohnfläche beträgt rund 155 m<sup>2</sup>, sowie Terrasse im Ausmaß von rund 17 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt: 6 Zimmer und Nebenräume. Die Immobilie befindet sich auf 505 m<sup>2</sup> Eigengrund.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt: Das Untergeschoss verfügt über ein Wohnzimmer mit kleiner Zeile (bestehend aus Kühlschrank, Geschirrspüler, Spüle), zwei Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer, Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, separates WC, Garderobe, Abstellraum, Lagerraum, Vorraum und Heizraum. Das Obergeschoss ist vom Untergeschoss über Stiegen zugänglich und verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, ein Schlafzimmer, ein Arbeits-/Kinderzimmer, eine Küche (bestehend aus Spüle, Kochfeld, Backofen, Kühlschrank und Gefrierfach) mit angrenzendem Esszimmer, ein kompaktes Badezimmer mit Wanne und Waschbecken, separate Toilette und einen Vorraum. Hier sind alle Räume zentral vom Vorzimmer aus begehbar. Der Grundriss ist praktisch gestaltet, sodass sowohl eine große Familie hier ein angenehmes Zuhause finden können. Beheizt wird das Haus mittels Gastherme und alternativ steht Ihnen auch ein Ofen mit festen Brennstoffen zur Verfügung, sowie ein gemütlicher Kamin im Wohnzimmer im Obergeschoss, welcher für wohlige Wärme sorgt. Die ersten beiden Heizsysteme fungieren als Zentralheizungen. Darüber hinaus gibt es vom Untergeschoss drei Ausgänge in den Garten. Der begrünte Garten lädt zum Erholen und Verweilen ein – ein idyllischer Rückzugsort für die ganze Familie. Hier befindet sich zudem ein Geräteschuppen.

Das Untergeschoss vor einigen Jahren renoviert wurde. Es sei darauf hingewiesen, dass jedoch das Obergeschoss modernisierungsbedürftig ist. Dies eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit dieses Geschoss nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und auf den heutigen Standard anzupassen.

Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause? Dann rufen Sie heute an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.000m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap