

**GELEGENHEIT NUTZEN! EINFAMILIENHAUS MIT  
EIGENGARTEN NAHE WIEN**



**Objektnummer: 2630**

**Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Karl Komzak-Gasse              |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus         |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 2231 Strasshof an der Nordbahn |
| Baujahr:                      | 1918                           |
| Alter:                        | Altbau                         |
| Wohnfläche:                   | 108,00 m²                      |
| Lagerfläche:                  | 23,63 m²                       |
| Zimmer:                       | 4                              |
| Bäder:                        | 2                              |
| WC:                           | 2                              |
| Terrassen:                    | 1                              |
| Stellplätze:                  | 2                              |
| Garten:                       | 515,00 m²                      |
| Keller:                       | 52,00 m²                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 284,00 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,98                  |
| Kaufpreis:                    | 319.900,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 53,23 €                        |
| Provisionsangabe:             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

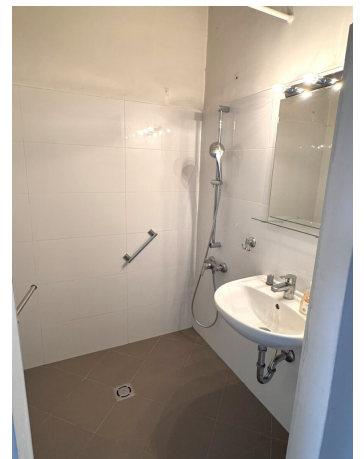


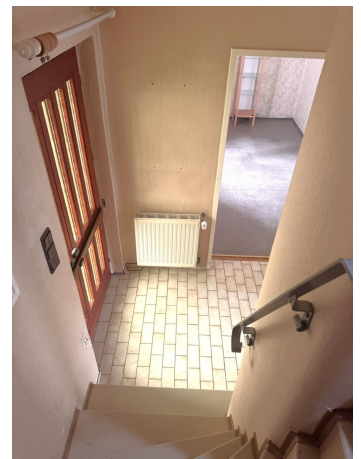
**Doris Rotschopf**



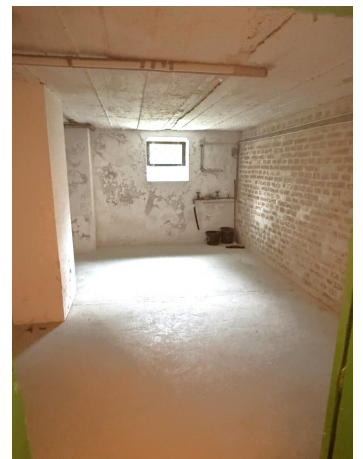








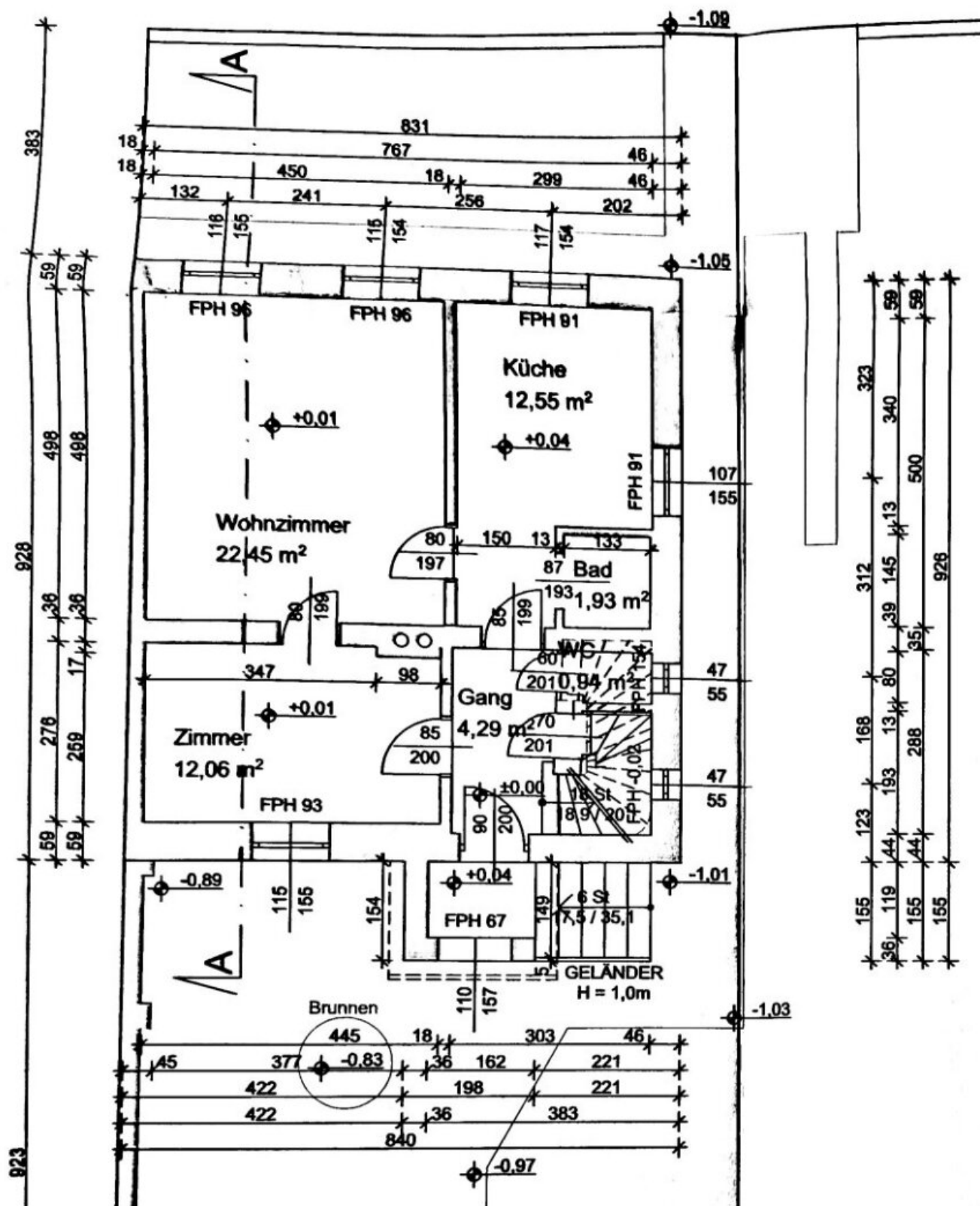


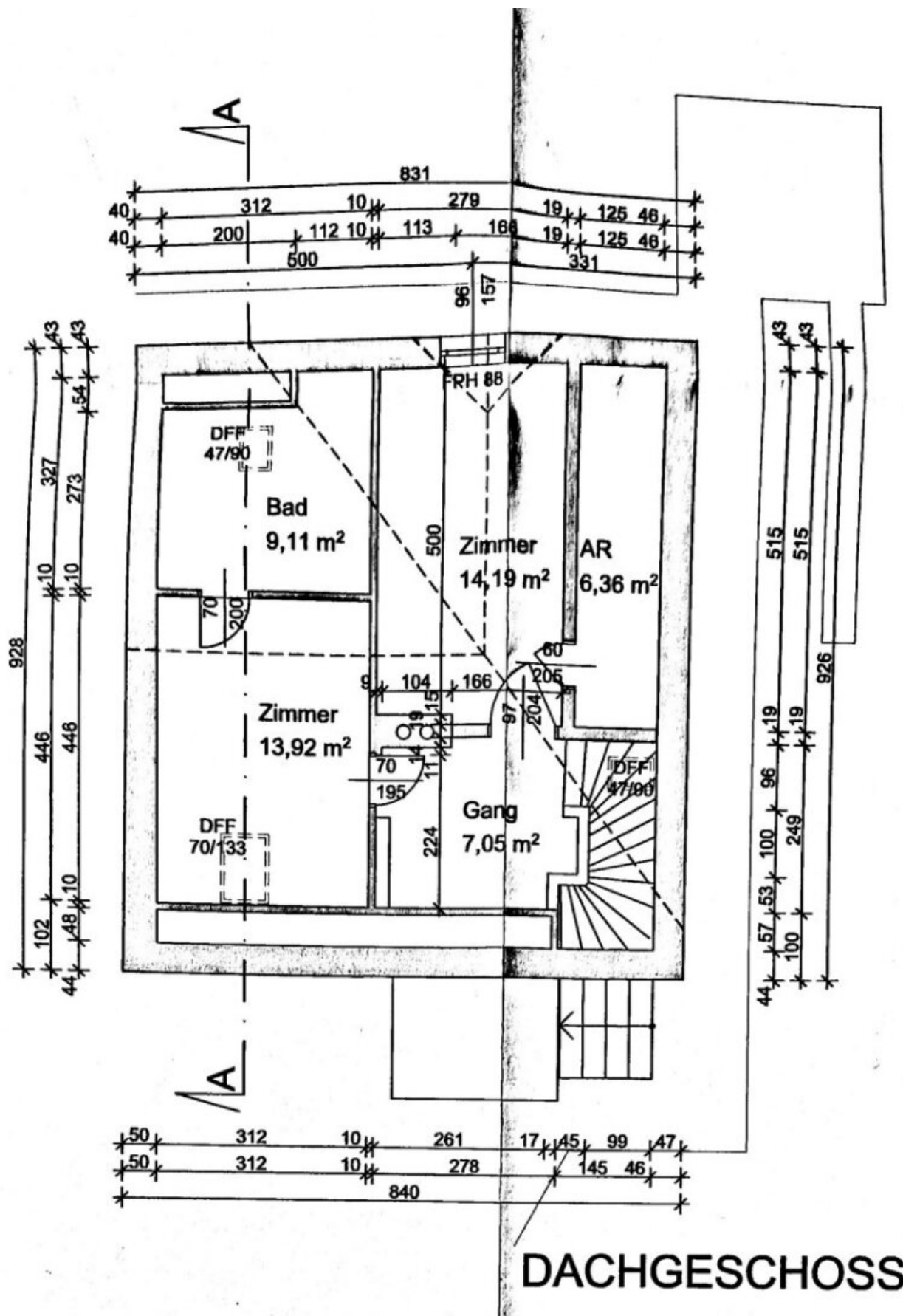


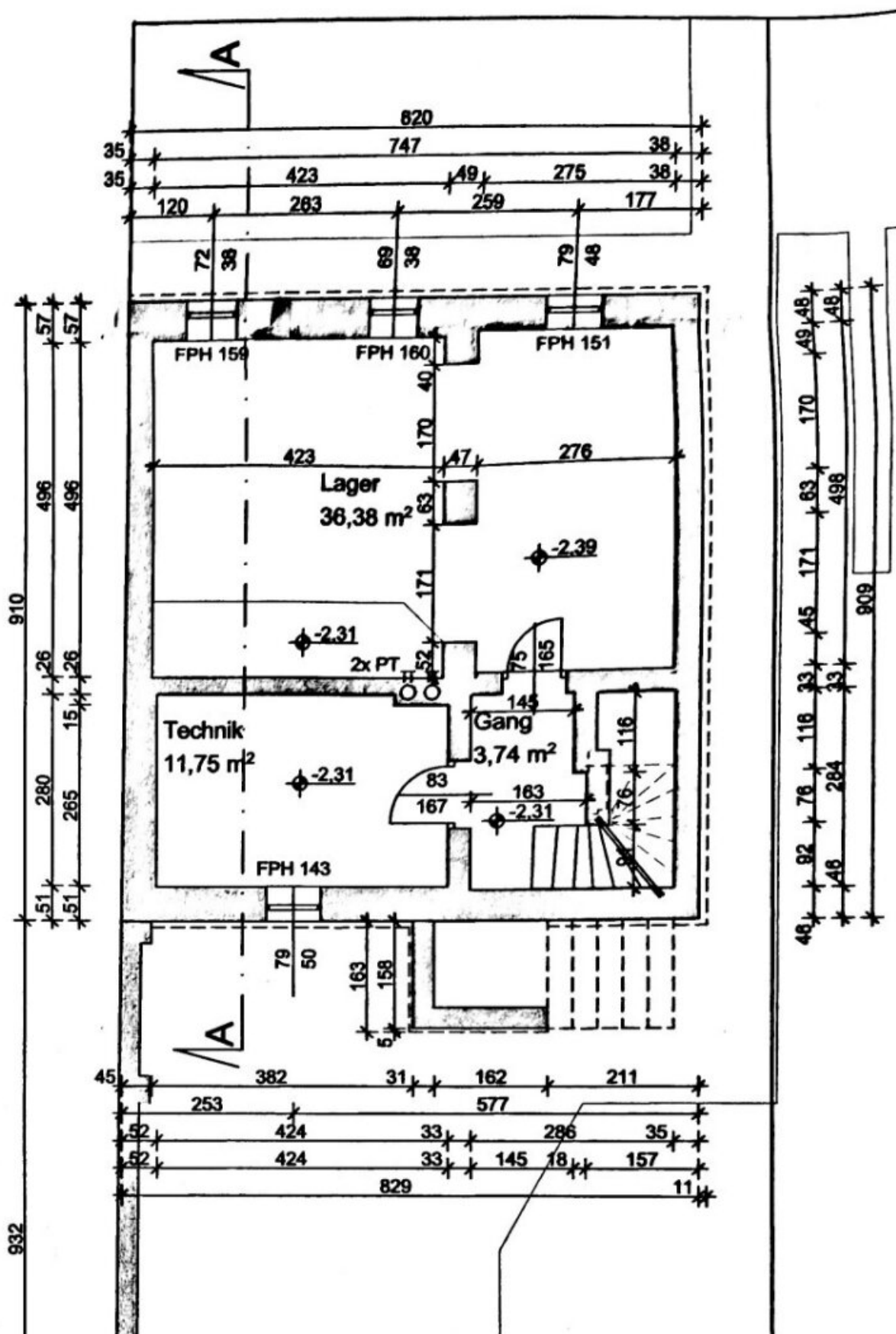


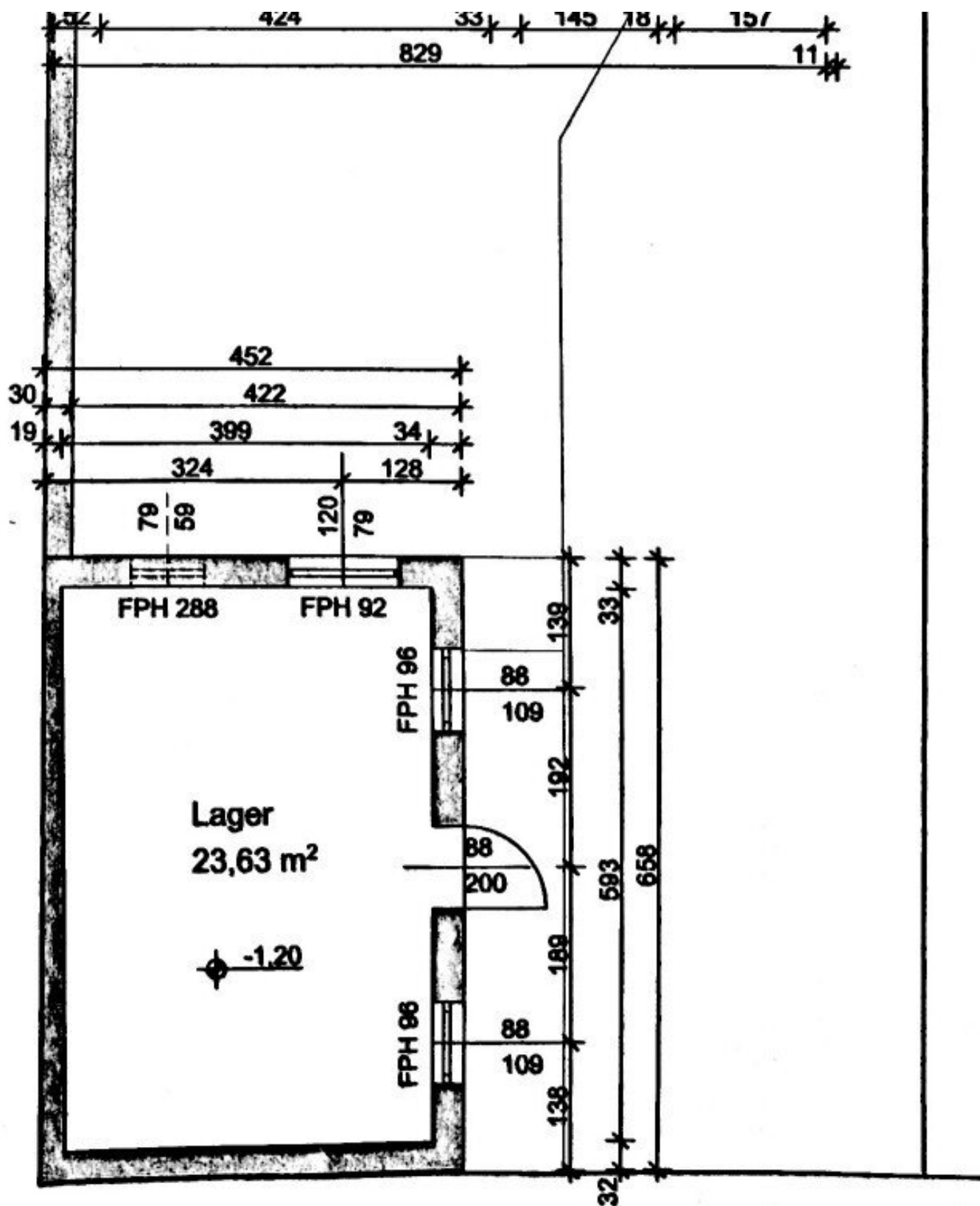


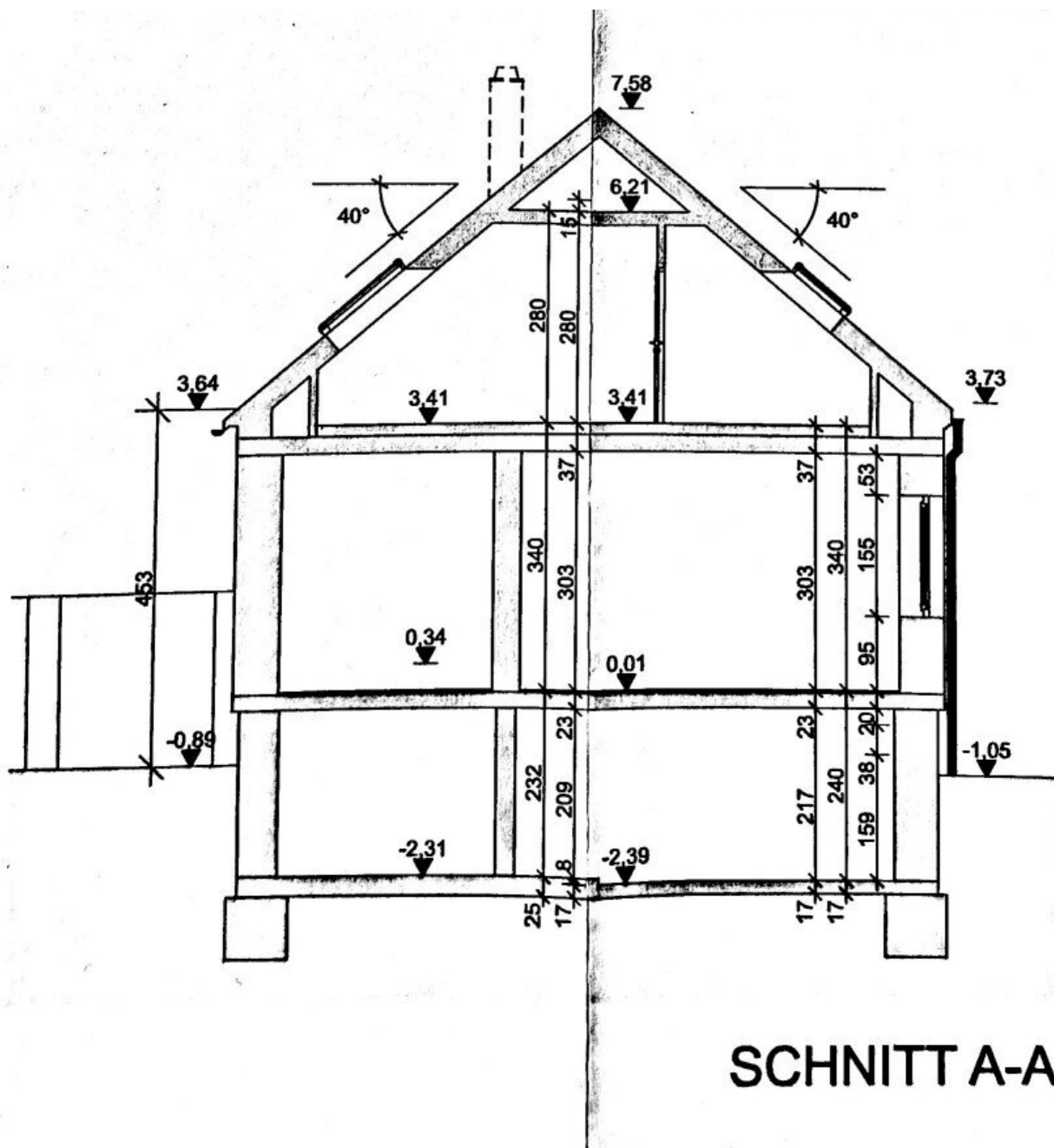












# Objektbeschreibung

## STRASSHOF - EINFAMILIENHAUS MIT WUNDERSCHÖNEM EIGENGARTEN

Sie träumen von einem Zuhause im Grünen, das Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können? In Straßhof an der Nordbahn wartet ein Einfamilienhaus mit Charakter auf neue Besitzer, die sich entfalten möchten. Ideal für Paare oder kleine Familien, die den Mix aus ländlichem Lebensgefühl und Stadtnähe zu schätzen wissen.

Das Haus wurde ursprünglich im **Jahr 1918** erbaut und in den 80iger Jahren teilsaniert (Dach, Fassade). Es bietet auf ca. **108 m² Wohnfläche** Platz für ein Paar oder eine Kleinfamilie. Das **großzügige Grundstück mit rund 783 m²** (2 Parzellen) ist ein echtes Highlight: ein **liebevoll gewachsener Garten mit altem Baumbestand**, eine gemütliche Gartenterrasse für laue Sommerabende, ein kleines Gartenhäuschen, das für einen Hobbybastler eine großzügige Werkstatt bietet oder auch als Geräteschuppen nutzbar ist, sowie mindestens 2 Stellplätze für Ihre PKWs, bieten alles, was das Herz begehrt.

Auch wenn das Haus in die Jahre gekommen ist, so ist die Substanz solide – mit etwas handwerklichem Geschick und kreativen Ideen kann hier ein echtes Schmuckstück entstehen.

### RAUMAUFTEILUNG (aktuell):

#### *Erdgeschoß:*

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Einbauküche mit Essplatz
- Schlafzimmer
- kleines Duschbad
- separates WC

#### *Obergeschoß:*

- 2 Zimmer
- Abstellraum

- kleiner Dachbodenbereich
- Badezimmer mit Dusche, Toilette

#### *Kellergeschoß:*

- 1 großer Raum mit ca. 36 m<sup>2</sup>
- 1 kleiner Raum mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- Toilette

#### **AUSSTATTUNGSMERKMALE:**

- Grundstücksgröße: (.68=268 m<sup>2</sup> und 48/28=515 m<sup>2</sup>) gesamt ca. 783 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche auf 2 Ebenen: ca. 108 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Baujahr: 1918
- Zustand: sanierungsbedürftig; Elektrik wurde bereits erneuert
- Holzfenster (Doppelverglasung), Gasetagenheizung, Alle Anschlüsse vorhanden
- Garten mit altem Baumbestand
- Gartenhaus, ca. 24 m<sup>2</sup> Lagerfläche
- S-Bahn in der Nähe – ca. 30 Minuten zur U1/Wien Mitte
- Widmung: Bauland-Wohngebiet

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

**Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.**

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. **Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).** Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

**Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018:** Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <5.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap