

**Großzügiges Haus mit Pool & 862 m² Grundstück –  
Sanierungsobjekt mit außergewöhnlichem Potenzial in  
Top-Lage | Nähe Helmahof Bahnhof**



**Objektnummer: 4944**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	246,06 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	716,00 m²
<b>Keller:</b>	53,77 m²
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



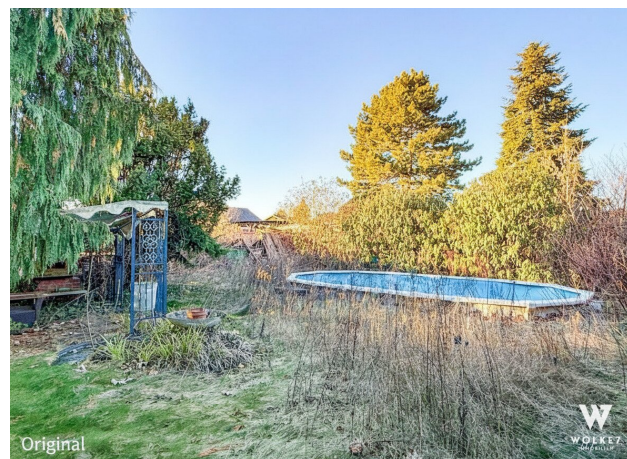
**Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien





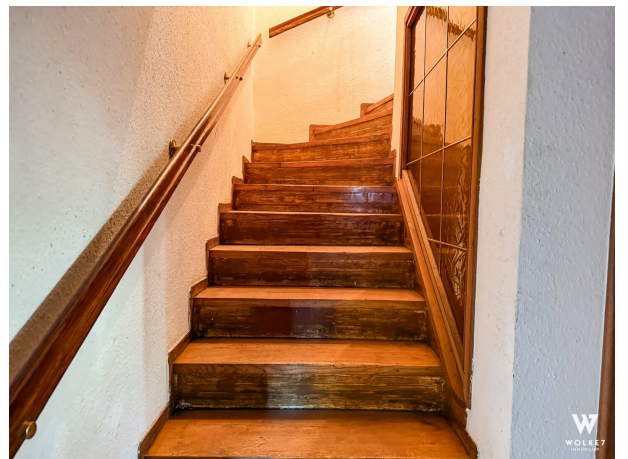
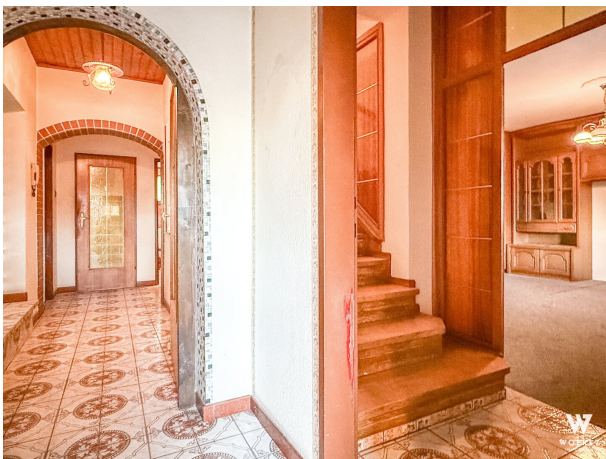












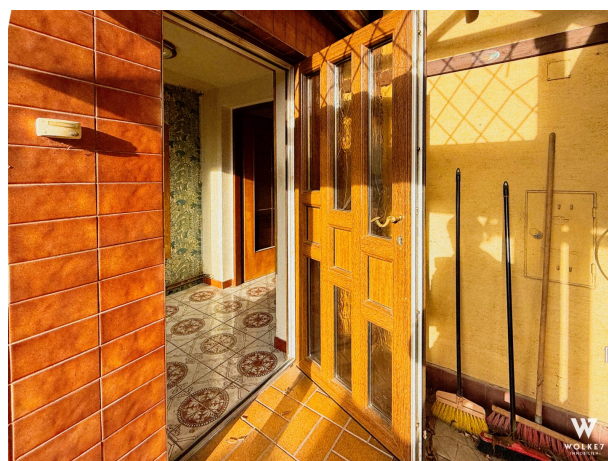
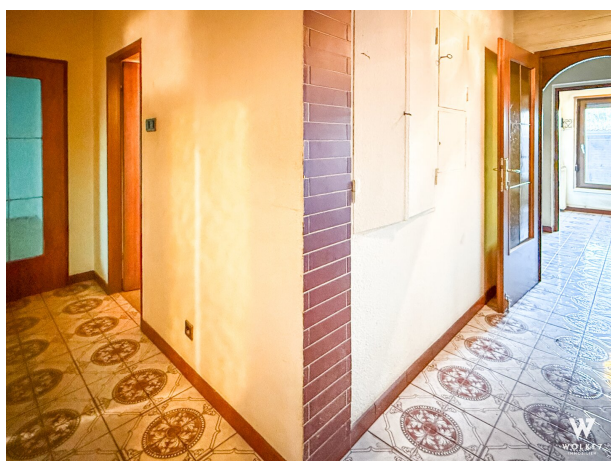






















## Objektbeschreibung

Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit für Familien mit Platzbedarf oder Investoren mit Blick fürs Wesentliche. Auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück gelegen, bietet diese Liegenschaft enormes Entwicklungspotenzial. Ob stilvolle Sanierung, modernes Wohnen für mehrere Generationen oder eine clevere Neugestaltung – hier entscheiden Sie, was aus dieser Immobilie wird. Der vorhandene Pool, die umfangreichen Nebenflächen und eine gute Grundstruktur schaffen dafür beste Voraussetzungen.

### Key Facts

- **Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus mit großem Potenzial**
- **Sanierungsbedürftiger Zustand**
- **Ca. 154,32 m² Wohnfläche**
- **3 Stockwerke** (inkl. Keller)
- **Grundstücksfläche ca. 862 m²**
- **7 Zimmer + 2 Bäder** (Erdgeschoss & Obergeschoss) + **2 Toiletten** (Erdgeschoss & Obergeschoss) + **Abstellraum**
  - **Keller: Heizraum + Hobbyraum + eine größere offene Fläche zwischen den beiden genannten Räumen**
- **Swimmingpool vorhanden**
- **2 Garagenstellplätze**, davon **eine Garage mit Grube für Autoarbeiten**
- **1 Carport**
- **Dach vor ca. 10 Jahren instandgesetzt**

### Lage & Infrastruktur

Die Immobilie punktet mit einer hervorragend angebundenen und zugleich ruhigen Lage:

- **Helmahof Bahnhof:** ca. 2 Autominuten oder 19 Gehminuten



- **Buslinie 521 Richtung Gänserndorf Bahnhof:** ca. 10 Gehminuten (nur 2 Busminuten bis zum Helmahof Bahnhof)
- **NÖ Landeskindergarten:** ca. 2 Autominuten oder 15 Gehminuten
- **Volksschule Strasshof & Europamittelschule Strasshof:** ca. 5 Autominuten
- **Billa:** ca. 3 Autominuten
- **Bäckerei Geier:** ca. 4 Autominuten
- **Hofer und Penny:** ca. 4 Autominuten
- **Das berühmte Zündwerk Restaurant:** ca. 3 Gehminuten
- **Bestdrive Strasshof:** ca. 1 Autominute
- **Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Realgymnasium & Hort in Deutsch-Wagram:** ca. 5 Autominuten
- **Tennisclub Deutsch-Wagram:** ca. 5 Autominuten
- **OMV-Tankstelle:** ca. 1 Autominute
- **Eni-Tankstelle:** ca. 2 Autominuten
- **Raiffeisen Regionalbank, Marchfelder Bank und Bank99:** ca. 4 Autominuten

**Kaufpreis: EUR 379.000,–**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.



---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

*Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie 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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap