

**Leben in der Landhausvilla – arbeiten in Wien, Wien HBF  
in ca. 30min, Pool + Doppelgarage**



**Objektnummer: 5940/6511**

**Eine Immobilie von PD Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	196,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	238,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	219,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,24
<b>Kaufpreis:</b>	765.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,00 €
<b>Heizkosten:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













# Objektbeschreibung

## Villenartiges Zweifamilienhaus: 2 Einheiten, Gartenidylle & Pool – Wien HBF in ~30 Min. mit Öffis

### Kurzüberblick

Diese Liegenschaft vereint ein seltenes Wohnkonzept mit echter Alltagstauglichkeit: Zwei separat zugängliche Wohneinheiten (jeweils ca. 3 Zimmer) in einem Haus – ideal für Mehrgenerationen, Wohnen & Vermieten oder Arbeiten & Wohnen unter einem Dach. Das Eckgrundstück bietet Privatsphäre, viel Grün und einen durchdacht angelegten Außenbereich inklusive Pool.

### Lagebeschreibung

Strasshof an der Nordbahn verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Stadt. Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohngegend mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün – ideal, wenn man nach einem entspannten Zuhause abseits des Trubels sucht.

Die Infrastruktur des Ortes ist alltagstauglich: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Gastronomie sind in kurzer Distanz verfügbar. Besonders praktisch ist die gute Anbindung Richtung Wien – **mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man Wien in rund 30 Minuten**, auch mit dem Auto ist man rasch in der Stadt. Gleichzeitig bietet das Marchfeld mit seinen Rad- und Spazierwegen viel Raum für Freizeit und Erholung.

### Öffentliche Anbindung an Wien zu Fuß:

- Regionalbus (Linie 523) in wenigen Gehminuten erreichbar (ca. 230–280 m)
- Bahnhof Strasshof (S1 und weitere Verbindungen) ca. 450 m
- Fahrzeit Wien Hbf ca. 30 Minuten (inkl. Fußwege)

### Mit dem Auto:

- Wien Zentrum (Stephansplatz) ca. 37 Minuten

- Flughafen Wien-Schwechat ca. 48 Minuten

## Objektbeschreibung

### Grundstück & Gebäude – Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial

Die Liegenschaft umfasst ca. **803 m<sup>2</sup>** und ist als **Eckgrundstück** situiert. Das Wohnhaus wurde ursprünglich in den **1950er-Jahren** errichtet und in den **1990er-Jahren** durch einen **Um-/Zubau** erweitert. Es handelt sich um ein **teilunterkellertes Zweifamilienhaus** mit **Erdgeschoß, Obergeschoß** sowie **Rohdachboden**.

Das Wohnkonzept überzeugt durch **zwei separat zugängliche Wohneinheiten** mit jeweils rund **98 m<sup>2</sup>**, die bei Bedarf auch **intern miteinander verbunden** werden können – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder Familienmodelle mit Nähe und Rückzug. Der **Rohdachboden** ist nicht ausgebaut, **Strom- und Wasseranschlüsse** sind jedoch bereits vorhanden und bieten attraktives Potenzial für zusätzliche Fläche (z. B. Homeoffice, Hobby, Studio). **Die Wohnung im Erdgeschoß wurde 2023 generalsaniert** und präsentiert sich entsprechend zeitgemäß und gepflegt.

**Ausstattung & Technik:** massive Bauweise, **Walmdach** (saniert vor ca. 25 Jahren), **Fassade mit Wärmedämmung** (1999 erneuert), **Kunststoffisolierglasfenster** mit Innenjalousien. Die Versorgung erfolgt über eine **Ölzentralheizung**; im **Erdgeschoß Fußbodenheizung**, im **Obergeschoß großteils Fußbodenheizung**. Die **Heizungsanlage** wurde **2014/2015** erneuert, die **Tankanlage 2018**.

**Außenbereich:** Der Garten ist als privater Rückzugsort gestaltet – mit Terrassen- und Sitzbereichen sowie einem **Pool** ( $\varnothing$  ca. **3,70 m**, Baujahr **2021/2022**) inklusive **Technik-Hütte** und **Holzdeck**. Zusätzlich besteht eine **Vorbereitung für eine Solaranlage**.

**Garage & Stellplätze:** Eine **Doppelgarage** mit ca. **43,55 m<sup>2</sup>** (zwei Sektionaltore, u. a. **Starkstromanschluss**) rundet das Angebot ab; davor stehen weitere Stellplätze zur Verfügung.

**Eckdaten im Überblick:** Grundstück ca. **803 m<sup>2</sup>** | Nutzfläche Haus gesamt (inkl. KG/EG/OG) ca. **238 m<sup>2</sup>** | Terrasse EG ca. **21,6 m<sup>2</sup>** | Balkon OG ca. **5 m<sup>2</sup>** | Doppelgarage ca. **43,55 m<sup>2</sup>** | Pool Ø ca. **3,70 m** (2021/2022).

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap