

**Einfamilienhaus mit 194 m<sup>2</sup> / 10 Zimmer +ERSTBEZUG  
nach SANIERUNG+**



**Objektnummer: 1858/10235**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2231 Strasshof an der Nordbahn   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1971                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 194,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 194,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 10                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 102,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,14                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 560.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3.0% plus 20.0% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Lackner**

Netmakler – Amadeus Development GmbH  
Bergmillergasse 3/3  
1140 Wien

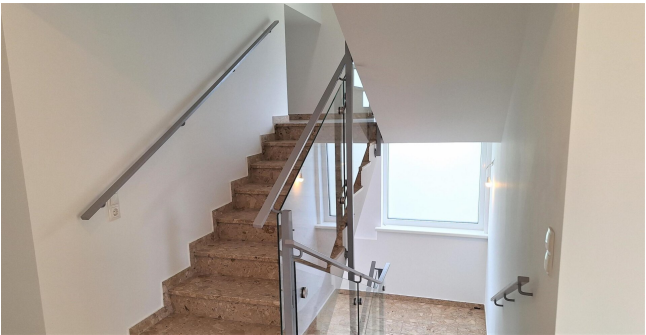




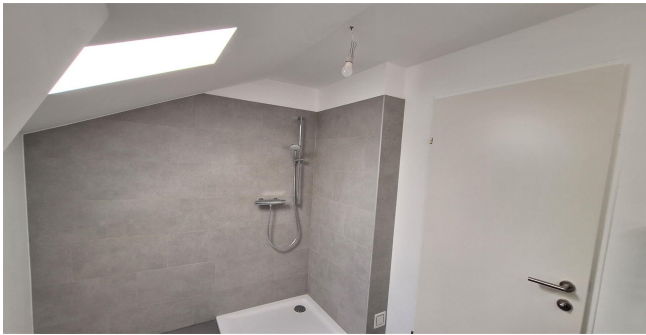


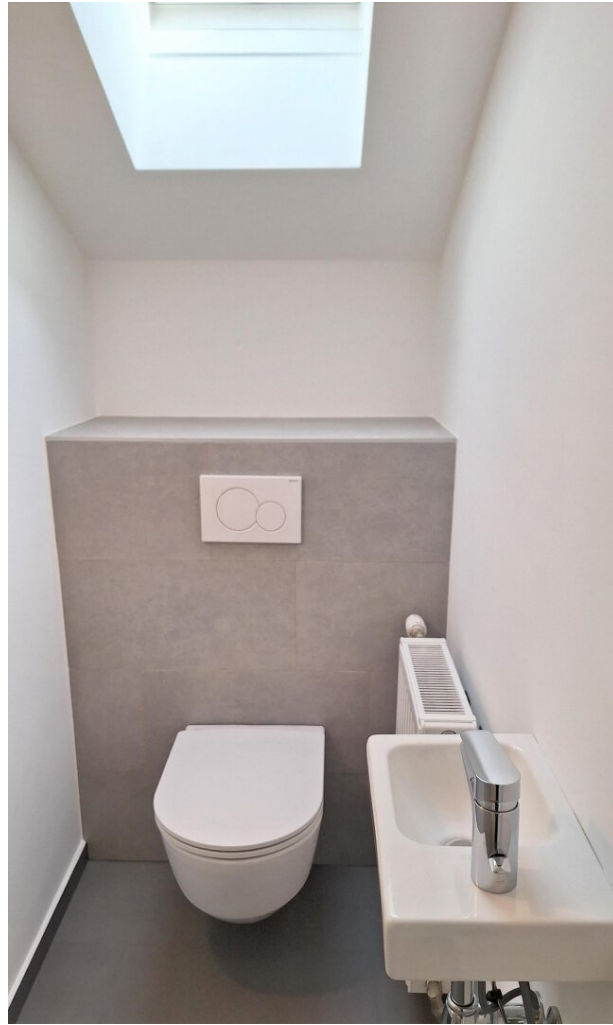
























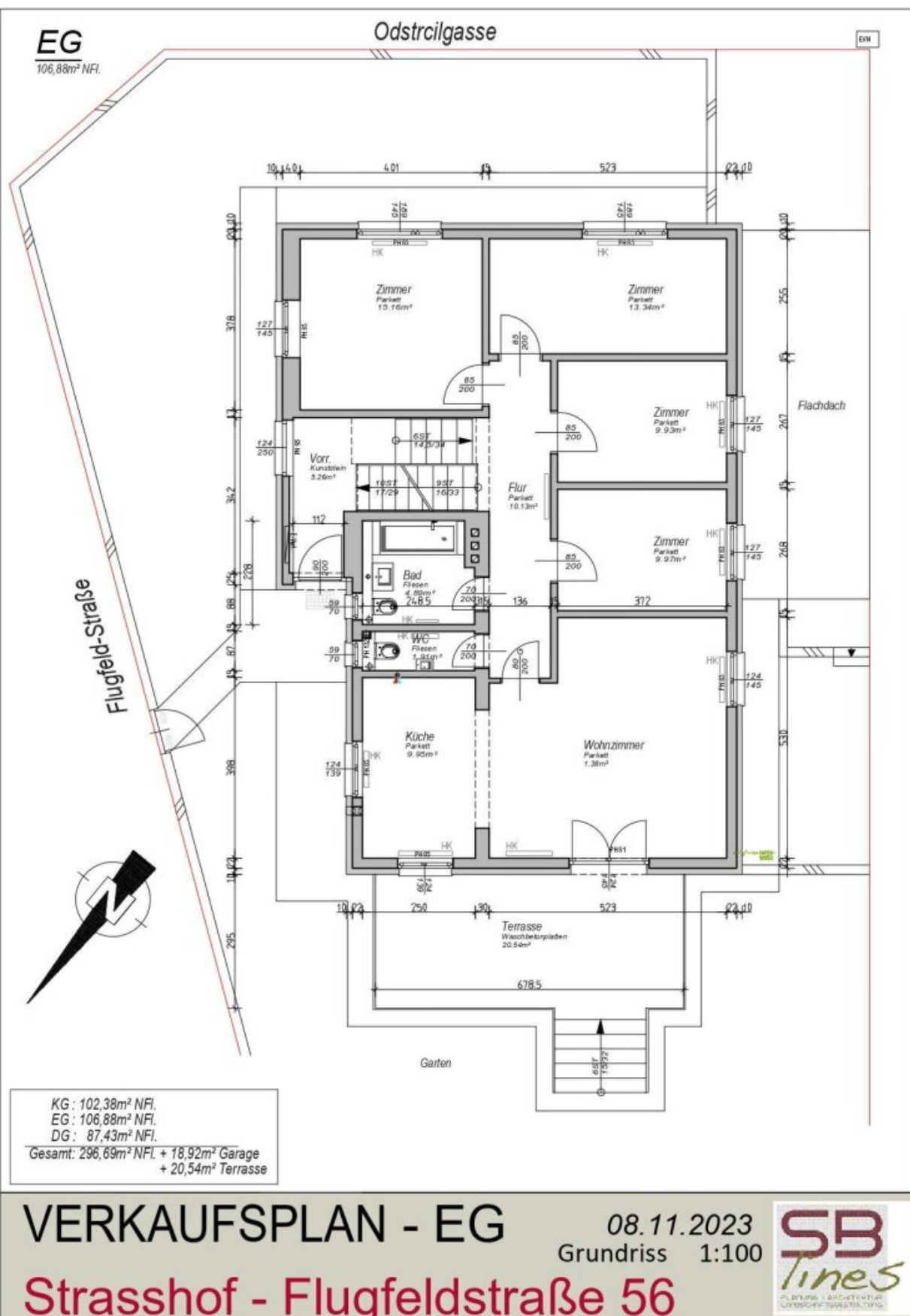


**EG**106,88m<sup>2</sup> NFI.

Odstrcilgasse

EVN

Flugfeld-Straße

KG : 102,38m<sup>2</sup> NFI.EG : 106,88m<sup>2</sup> NFI.DG : 87,43m<sup>2</sup> NFI.Gesamt: 296,69m<sup>2</sup> NFI. + 18,92m<sup>2</sup> Garage  
+ 20,54m<sup>2</sup> Terrasse**VERKAUFSPLAN - EG**08.11.2023  
Grundriss 1:100**Strasshof - Flugfeldstraße 56****SB**  
*lines*  
PLANUNG + ARCHITEKTUR  
LANDSCAPE GESTALTUNG

87,43m<sup>2</sup> NFL

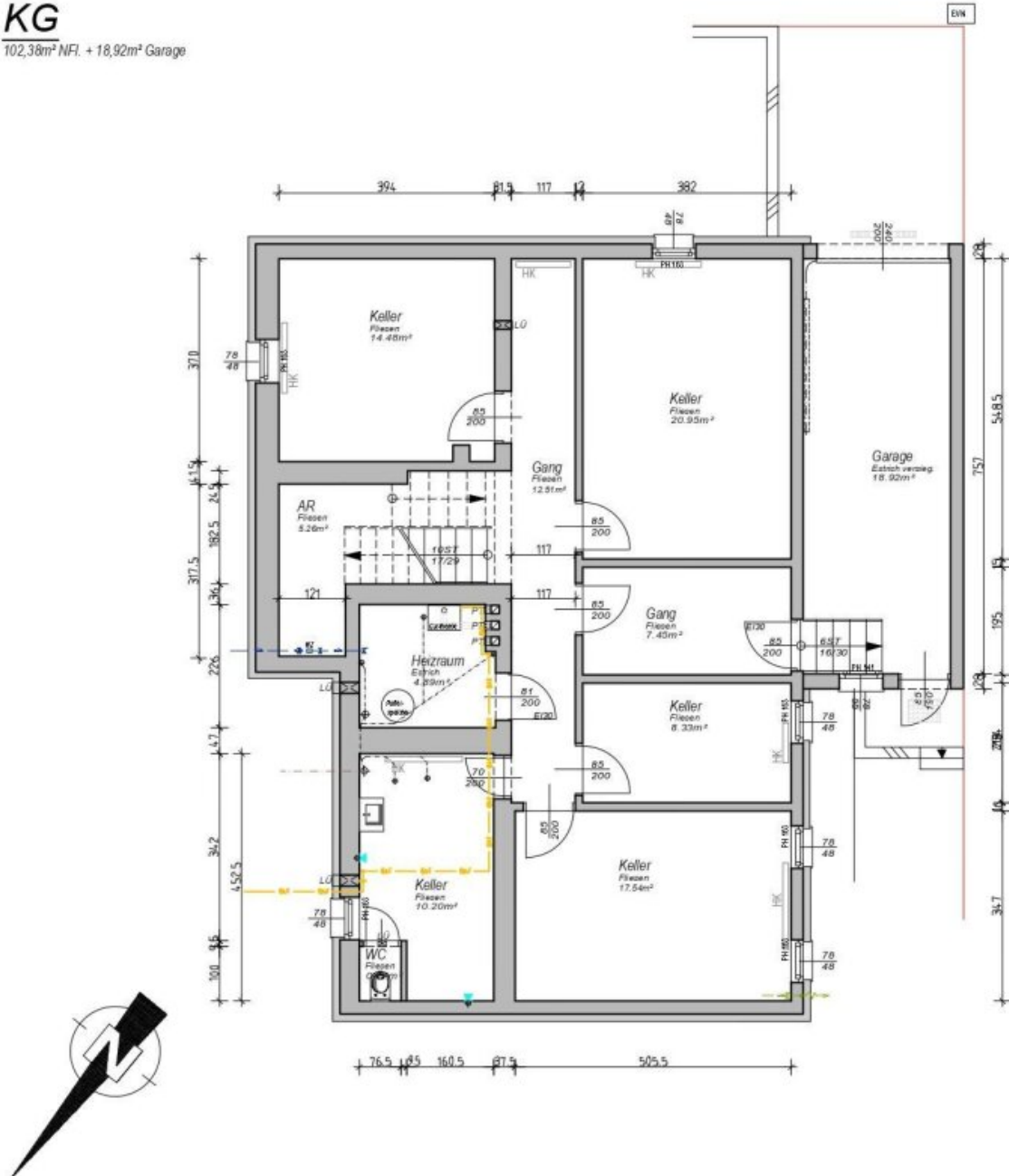


Gesamt: 296,69m<sup>2</sup> NFl. + 18,92m<sup>2</sup> Garage  
+ 20,54m<sup>2</sup> Terrasse

**SB**  
*lines*  
PLANNING + ARCHITECTURE  
LANDSCAPE DESIGN

**KG**

102,38m<sup>2</sup> NFl. + 18,92m<sup>2</sup> Garage



KG : 102,38m<sup>2</sup> NFl.

EG : 106,88m<sup>2</sup> NFl.

DG : 87,43m<sup>2</sup> NFl.

Gesamt: 296,69m<sup>2</sup> NFl. + 18,92m<sup>2</sup> Garage  
+ 20,54m<sup>2</sup> Terrasse

**VERKAUFSPLAN - KG**

08.11.2023  
Grundriss 1:100

**Strasshof - Flugfeldstraße 56**

**SB**  
*lines*  
PLANUNG + ARCHITEKTUR  
LANDSCAPEGESTALTUNG

# Objektbeschreibung

Adresse: 2231 Strasshof, Flugfeldstraße 56

Dieses Haus befindet sich in grüner Siedlungslage, besticht durch seine großzügige Raumaufteilung im Erdgeschoß und der offene Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, welche direkt in den Garten mündet. Das Haus verfügt über 10 Zimmer, zwei Bäder, drei WCs, eine Wohnnutzfläche (EG und OG) von ca. 194m<sup>2</sup>, einem ca. 102m<sup>2</sup> großen Keller, einer Terrasse, einer Garage und einem großzügigen Garten. Das Grundstück mit seinen ca. 527m<sup>2</sup>, seinem großen Garten und das Haus mit den lichtdurchfluteten Räumen, schafft eine Oase des Lebensgefühls mit einer Infrastruktur, die ihresgleichen sucht.

## **Besonderheiten:**

- + Siedlungslage**
- + Großzügige Raumaufteilung**
- + 10 Zimmer**
- + 2 Bäder**
- + 3 WCs**
- + Offener Wohnküchenbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse**
- + Terrasse ca. 20m<sup>2</sup>**
- + Garten ca. 330m<sup>3</sup>**
- + Garage mit neuem Seiten-Sektionaltor**
- + Teilsanierung inklusive „Baumit open air KlimaschutzFassade“**

## **Flächen- und Raumaufteilung:**

- + Grundstück: ca. 527 m<sup>2</sup>**
- + Wohnnutzfläche: ca. 194 m<sup>2</sup>**

+ Keller: ca. 102 m<sup>2</sup>

+ Terrasse: ca. 20 m<sup>2</sup>

+ Garage: ca. 19 m<sup>2</sup>

### **Erdgeschoss:**

1 Vorzimmer, ca. 10 m<sup>2</sup>

1 Bad mit Badewanne und WC, ca. 5 m<sup>2</sup>

1 WC, ca. 2 m<sup>2</sup>

1 Wohn- und Küchenbereich, ca. 48 m<sup>2</sup>

1 Zimmer, ca. 10 m<sup>2</sup>

1 Zimmer, ca. 10 m<sup>2</sup>

1 Zimmer, ca. 13 m<sup>2</sup>

1 Schlafzimmer, ca. 15 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss:**

1 Vorraum, ca. 4,8 m<sup>2</sup>

1 Bad mit Dusche, ca. 6,5 m<sup>2</sup>

1 WC, ca. 2 m<sup>2</sup>

1 Raum, ca. 12 m<sup>2</sup> Bodenfläche und eingeschränkter Raumhöhe

1 Raum, ca. 12 m<sup>2</sup> Bodenfläche und eingeschränkter Raumhöhe

1 Raum, ca. 11 m<sup>2</sup> Bodenfläche und eingeschränkter Raumhöhe

1 Raum, ca. 11 m<sup>2</sup> Bodenfläche und einer Garderobe mit ca. 8 m<sup>2</sup> Bodenfläche und eingeschränkter Raumhöhe

1 Raum, ca. 10 m<sup>2</sup> Bodenfläche und eingeschränkter Raumhöhe

**Keller:**

- 4 Räume
- 1 Waschküche und 1 WC
- 1 Technikraum
- Zugang zur Garage

**Ausstattung des Hauses:**

Dieses Haus wurde 1971 in Massivbauweise, einem Walmdach inklusive Wärmedämmung zwischen den Sparren und Deckung mit Dachschindeln, errichtet. 1998 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und 2007 wurden alle Fenster mit Zweifachverglasung in Kunststoff (Farbe Weiß) erneuert. Ende 2023 wurden das Erdgeschoss, das Dachgeschoss, der Keller, die Terrasse und die Fassade (10cm Bauputz „open air KlimaschutzFassade“) teilsaniert. Die Küche wurde geöffnet, damit verfügt das Haus über einen großzügigen, hellen Wohnküchenbereich. Alle Bäder und WC´s wurden in modernem Design ausgeführt. Die Wohn- und Schlafräume verfügen über helle Massivparkettböden und die Nutzflächen sind verfliest. Heizung- und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die im Technikraum installierte Gastherme und dem Warmwasserboiler.

**Kaufkonditionen:**

**Verfügbar:** ab sofort

**Monatliche Kosten:**

- Grundsteuer und Kanalbenutzungsgebühr: ca. 57,03 € brutto pro Monat
- Müll (G.V.U. Gänserndorf) / Restmüll, Altpapier und Bio: ca. 14,10 € brutto im Halbjahr

**Kaufpreis:** 560.000,0 €

**Vertragsserrichtung:**

Notar Mag. Reinhard Wittmann

Vertragserrichtung und Beglaubigung:

1,1% vom Kaufpreis, zuzüglich 20% USt. und Barauslagen für Gerichtsgebühren

Grunderwerbssteuer: 3,5% vom Kaufpreis

Grundbucheintragung: 1,1% vom Kaufpreis

**Abgaben gemäß gesetzlicher Erfordernisse:**

HWB: 63 kWh/m²a / Klasse C

fGEE: 1,14 / Klasse C

Der Energieausweis ist bis 24.08.2033 gültig.

**Öffentliche Anbindung:**

Arzt: 3 Gehminuten

Apotheke: 4 Autominuten

Supermarkt: 9 Gehminuten

Kindergarten: 7 Gehminuten

Volksschule: 10 Gehminuten

Strasshof/Nordbahn Bahnhof: 4 Autominuten

Freizeitpark Gänserndorf: 8 Autominuten

Deutsch-Wagram: 10 Autominuten

Einkaufszentrum Gerasdorf: 23 Autominuten

Stadtgrenze Wien: 23 Autominuten

**Lage / Infrastruktur:**

Strasshof an der Nordbahn ist eine Marktgemeinde mit 11.361 Einwohnern im Bezirk

Gänserndorf und liegt im Marchfeld. Das Marchfeld fungiert traditionell als Gemüselieferant Wiens und „Kornkammer Österreichs“. Architektonisch bedeutsam ist das Marchfeld unter anderem durch mehrere Barockkirchen und Stadtplätze. Die Flugfeldstraße in Strasshof erinnert an ein ehemaliges Flugfeld, das sich während des Ersten Weltkrieges dort befand.

Auf unserer Homepage **www.netmakler.at** steht Ihnen unter der Eingabe der Objektnummer **1858/6629** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung.

**Kontaktperson:** Rudolf Lackner

Falls Sie weitere Informationen zum Objekt benötigen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** oder telefonisch **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zu verrechnen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m  
Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap