

**Reiheneckhaus in Strasshof | 4 Zimmer mit 138,94 m²
Gartenfläche**



Außenansicht

Objektnummer: 6729/983

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1991
Wohnfläche:	142,13 m ²
Nutzfläche:	187,71 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	138,94 m ²
Keller:	45,58 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	150,12 €
USt.:	15,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

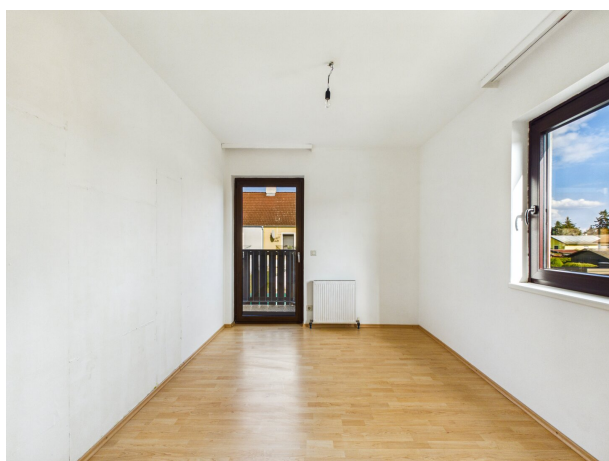


Andreas Diblik

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7









Avana

Ungefähre Gesamtfläche[®]
45,6 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Kellerraum
24,5 m²

Kellerraum
21,1 m²



Untergeschoss

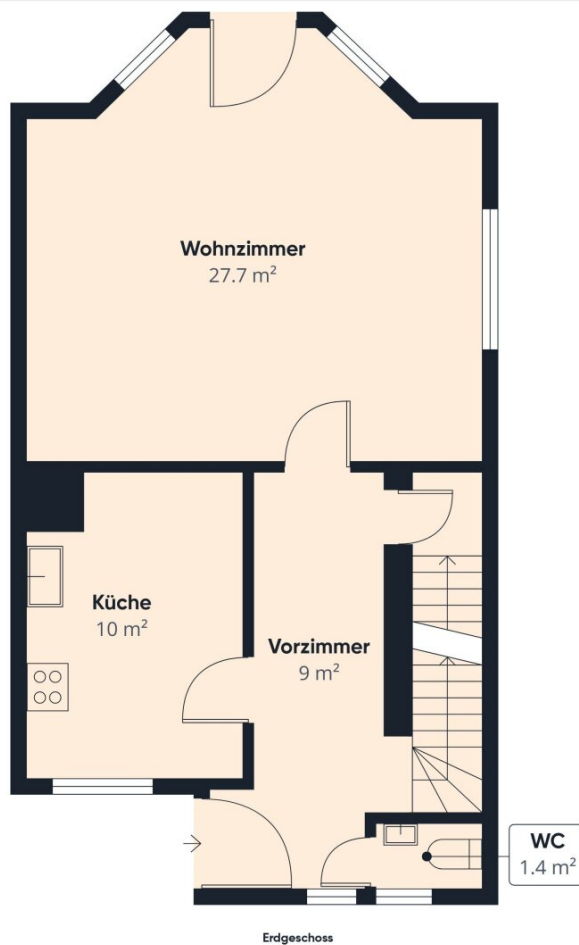
Avana

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
48 m²

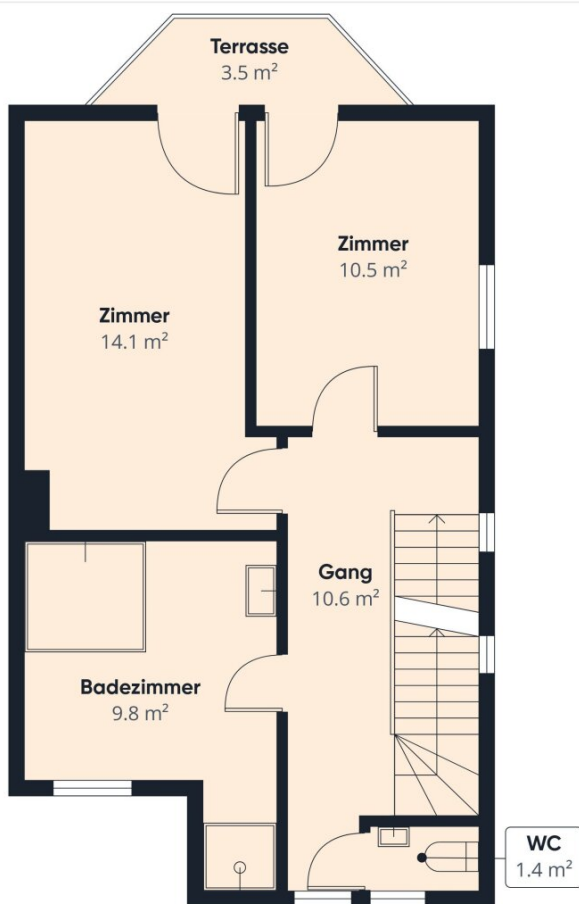
(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Avana



1. Obergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
49.9 m²

Balkone und Terrassen
3.5 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Avana

Zimmer
47.8 m²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
47.8 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



2. Obergeschoss

Objektbeschreibung

Open House am 06.04. zwischen 14:00 Uhr und 17:00 Uhr sowie am 12.04. zwischen 14:00 Uhr und 17:00 Uhr

Bitte beachten Sie, dass eine Terminvereinbarung erforderlich ist. Um Zugang zur Online-Buchung zu erhalten, senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage.

Über das Reiheneckhaus

Dieses leerstehende Reihnhaus überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung über drei Wohnebenen und eröffnet dank seines aktuellen Zustands vielfältige Möglichkeiten, eigene Wohnideen und individuelle Gestaltungsvorstellungen zu verwirklichen.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein einladender, großzügiger Vorraum, der den durchdachten Grundriss des Erdgeschosses erschließt. Hier befinden sich die Küche sowie das Herzstück des Hauses: das rund 28 m² große Wohnzimmer. Ein markanter Erker mit bodentiefen Fenstern taucht den Raum in eine besondere Lichtstimmung und schafft einen fließenden Übergang zur Terrasse sowie in den privaten Garten. Ein separates WC ergänzt diese Ebene funktional.

Das Obergeschoss ist ganz dem Rückzug und der Erholung gewidmet. Zwei helle Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Beide Räume verfügen über Zugang zur holzverkleideten Terrasse. Das Badezimmer mit charakteristischer Eckbadewanne und Dusche bildet eine solide Grundlage für den Alltag, während ein zusätzliches separates WC den Wohnkomfort dieser Ebene abrundet.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss: Auf knapp 48 m² entfaltet sich ein großzügiger, loftartiger Raum, der durch seine Offenheit beeindruckt. Ob als exklusiver Master-Bedroom, lichtdurchflutetes Atelier oder weitläufiger Arbeitsbereich – diese Etage bietet außergewöhnliche Flexibilität für kreative Wohnkonzepte.

Ergänzend dazu steht ein über 45 m² großer Keller zur Verfügung, der sich ideal als Hobbyraum oder praktischer Stauraum nutzen lässt. Der Außenbereich mit rund 139 m² Gartenfläche bietet ein angenehmes Maß an Grünfläche für Erholung und Freizeit. Ein eigenes, unweit gelegenes Carport rundet dieses attraktive Angebot in gefragter Lage vor den Toren Wiens stimmig ab.

Die Raumaufteilung im Detail

Erdgeschoss

- Wohnzimmer mit ca. 27,66 m²
- Küche mit ca. 9,97 m²
- Vorraum mit ca. 8,96 m²
- WC mit ca. 1,38 m²

Obergeschoss

- Zimmer mit ca. 14,10 m²
- Zimmer mit ca. 10,51 m²
- Bad mit ca. 9,80 m²
- Gang mit ca. 10,60 m²
- WC mit ca. 1,37 m²
- Terrasse mit ca. 3,47 m²

Dachgeschoss

- Zimmer mit ca. 47,78 m²

Keller

- Kellerraum mit ca. 21,08 m²
- Kellerraum mit ca. 24,50 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr

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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap