+ EINFAMILIENHAUS / Grenze Deutsch Wagram + Grundstück 774m² + BEHEIZTER POOL MIT ÜBERDACHUNG + GARAGE + CARPORT + NÄHE S-BAHN +



Objektnummer: 1587/65024

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,00 m²
Nutzfläche:	226,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 99,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	115,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



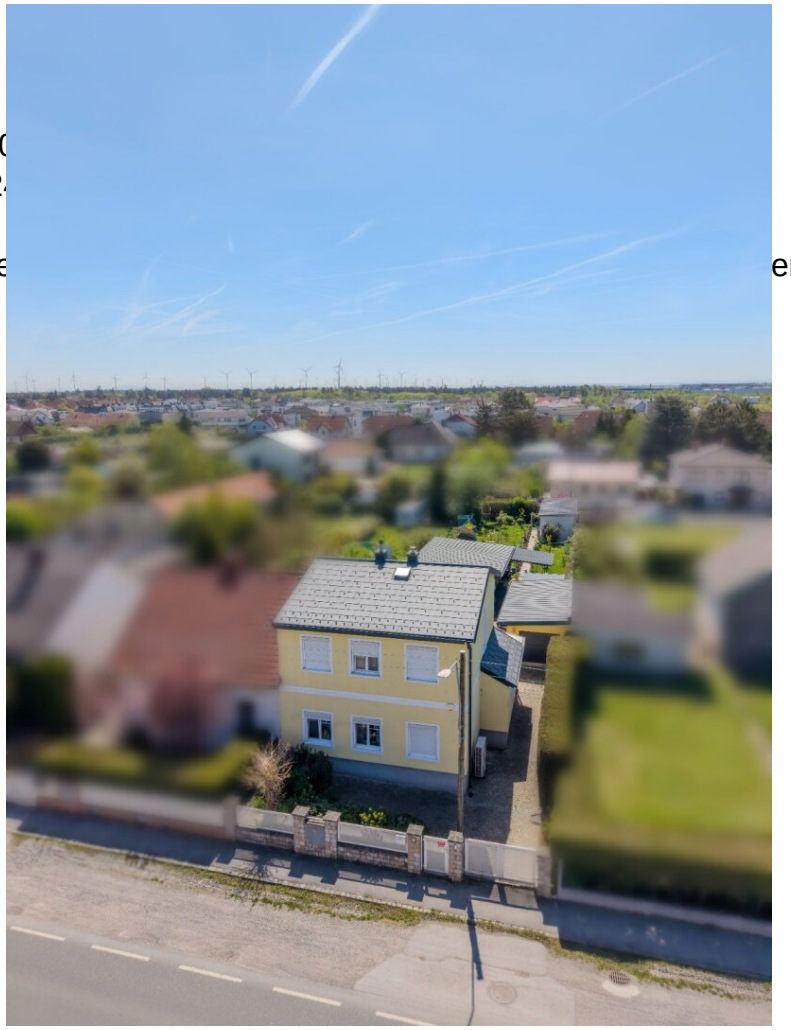
Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1

1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 7
F +43 1 810 07 33 2

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.































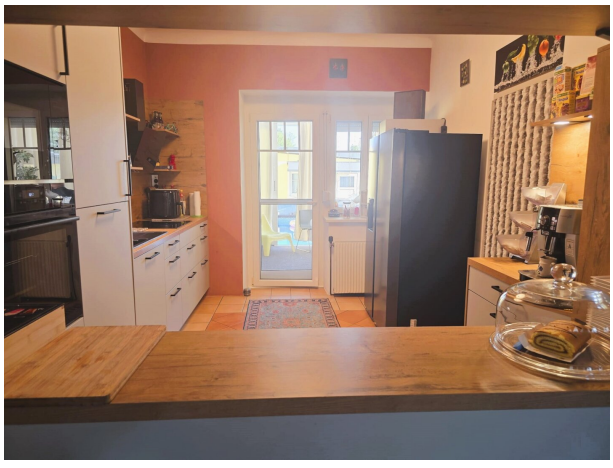













SIEMENS



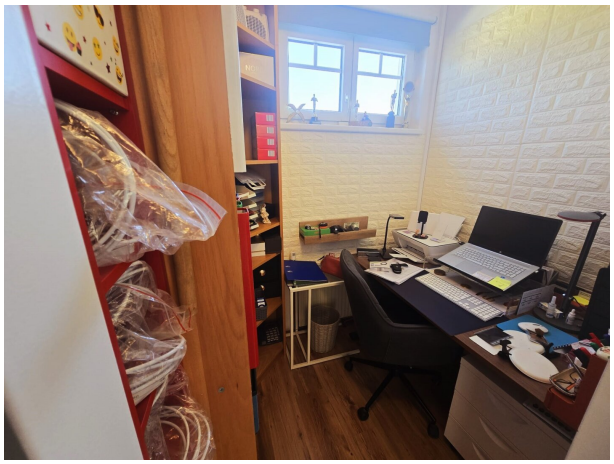




































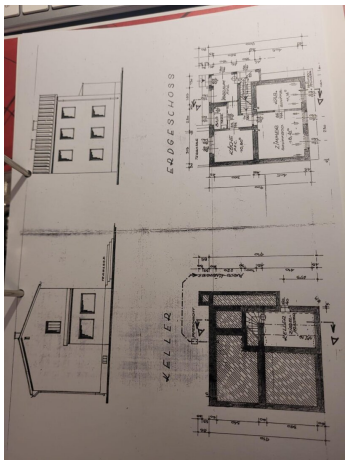


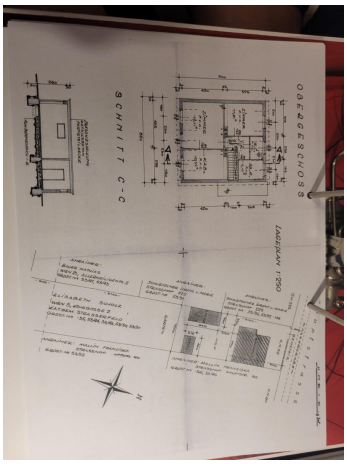

WELCOME
ON BOARD

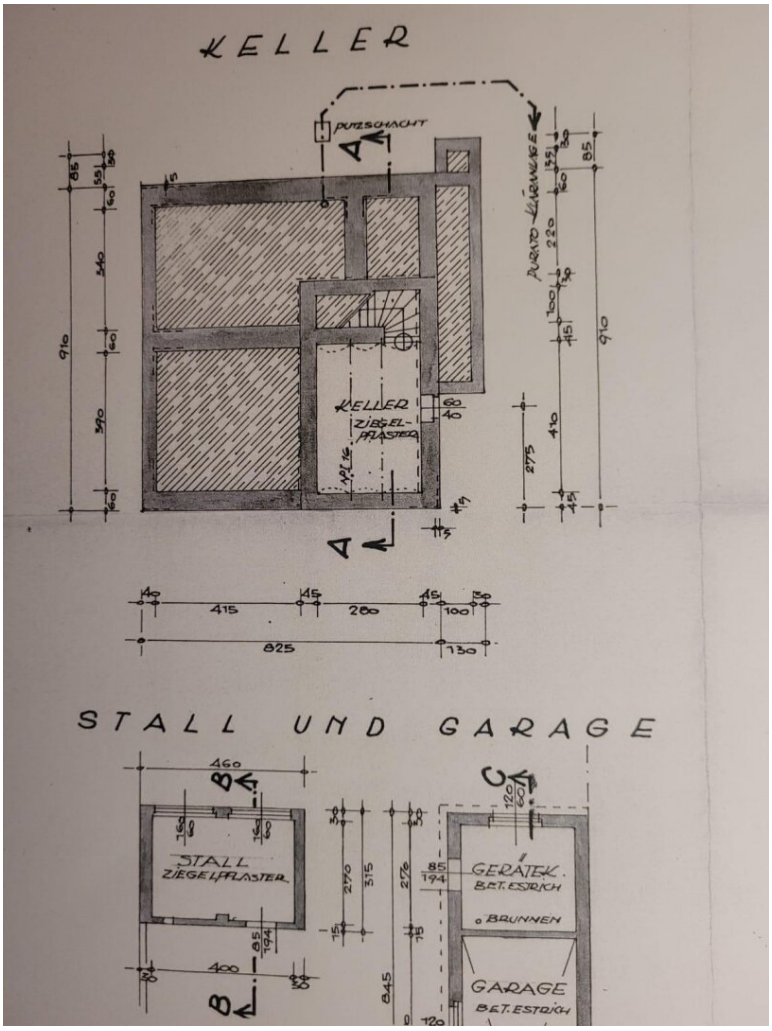


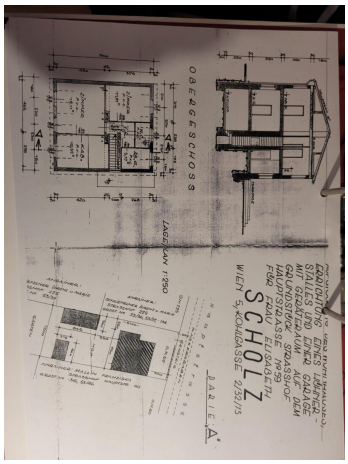


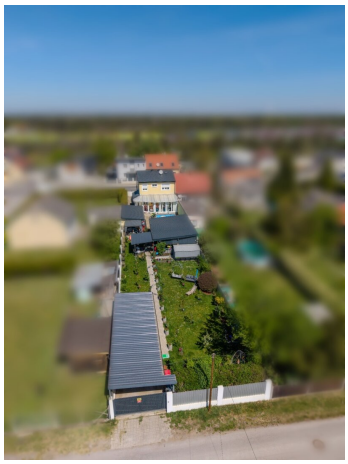

NEW YORK CITY






KELLER
PUTZSCHACHT
KELLER
ZIEGEL-
PFLASTER
415
280
100
825
730
STALL UND GARAGE
460
STALL
ZIEGELPFLASTER
GERÄTEK.
BET. ESTRICH
BRUNNEN
GARAGE
BET. ESTRICH
845


OBERGESCHOSS
SCHOLZ







Objektbeschreibung

Dieses neuwertige Einfamilienhaus, befindet sich in einem großflächigen Gartenparadies, ausgestattet mit zwei Straßenzufahrten (Haupt- und Nebenstraße), Wintergarten, beheiztem und überdachtem Swimming Pool, Party/Sauna Nebengebäude sowie einer überdachten Grillstelle mit Essplatz. Auf der anderen Seite des Hauses befinden sich zwei Garagenplätze sowie zwei Carportplätze.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zwei moderne Bäder, die mit hochwertigen Materialien ausgestattet sind. Hier finden Sie nicht nur eine Dusche, sondern auch ein Bad mit Fenster, das für ein angenehmes Ambiente sorgt. Die drei WCs bieten zusätzlichen Komfort für Familie und Gäste.

Die offene Wohnküche ist das Herzstück des Hauses. Sie ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Platz für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Fliesen und Parkettböden sorgen für eine ansprechende und pflegeleichte Gestaltung, während die Zentralheizung für wohlige Wärme sorgt, egal zu welcher Jahreszeit.

Das wunderschöne und perfekt ausgestattete Einfamilienhaus ist, folgendermaßen aufteilt:

ERDGESCHOSS:

+ Wohnessküche 40,36 m², verfliest, mit Kachelofen, neuer DAN-Küche (vom April 2025 im Wert von € 35.000,-) ausgestattet, Zugang zur wunderschönen und hellen überdachten Terrasse/Wintergarten, zum beheizten und überdachtem Swimming Pool, dem ehemaligen Stall (laut Plan), jetzt ist es ein moderner und heller Partyraum mit Sauna ausgestattet

+ Vorraum

+ Flur

+ Bad und WC, mit Dusche und Fenster ausgestattet, verfliest

+ Zugang zum 20 m² großem Keller und ins OG

OBERGESCHOSS:

+ Schlafzimmer1 19,11 m²

+Schlafzimmer2 12,52 m²

+ Schlafzimmer3 11,81 m², Blick auf den Garten und den Swimming Pool

+ Vorraum

+ Bad mit riesiger Dusche, 2025 saniert

+ Büro/Abstellraum, mit eigenem Fenster ausgestattet

AUSSTATTUNG:

+ Luftwärmepumpe, 17,6 kW, Wasserspeicher 300 Liter

+ Markise mit Windsensor, Strom und LED Licht ausgestattet

+ offener Kachelofen

+ automatische Bewässerung des Gartens

+ Swimming Pool 8x4 Meter, beheizt und überdacht, 1,6 Meter tief (2025)

+ Jacuzzi im Wert von € 20.000,-, Platz für bis zu 5 Personen

+ Sauna

+ Grillplatz

+ Fitnessraum

+ Partyraum ca. 40 m² mit Keramikstrahl zum Heizen, LED-Spots, Zugang zum Swimming Pool, Garten und zum Grillplatz

+ Bramac-Dach

+ Alarmanlage

+ Garage, mit Pissoir, Handwaschbecken, neuen Fenstern und Türen ausgestattet

+ Parkplatz

+ Carport, zwei Stellplätze

+ Einbauküche der Marke DAN

+ Bad mit Fenster

+ Außenliegender Sonnenschutz

+ Kunststofffenster mehrfach verglast

+ alle Fenster des Hauses sind mit Insektenschutz ausgestattet

+ Fassade gedämmt

Zusätzlich zu den großzügigen Wohnräumen bietet dieses Haus auch praktische Annehmlichkeiten: Eine Garage sowie Stellplätze stehen Ihnen zur Verfügung, sodass Sie immer genügend Platz für Ihre Fahrzeuge haben. Ein Carport sorgt zudem für zusätzlichen Schutz vor Witterungseinflüssen.

Folgende Sanierungsarbeiten wurden in der Vergangenheit durchgeführt:

2025 - Überdachung des Swimming Pools, Luftwärmepumpe, Garten mit Aluminiumzaun pulverbeschichtet eingezäunt, Carport-Zugang Aluminiumtor mit Fernbedienung (Schlüssel oder Schalter, innenseitig)

2023 - Sanierung und Überdachung der Terrasse

2022 - Insektengitter

2021 - Bramac-Dach Eindeckung und Hinterlüftung, Pool, Vordach, Grillplatz

2020 - Carport

2019 - Malerei Fassade

2018 - Umbau Poolhaus

2006 - Zaun zur Straße

LAGE:

Dieses charmante Einfamilienhaus in 2231 Strasshof an der Nordbahn bietet eine ideale Lage für Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie den Spielplatz an der Gustav Mahler-Straße, der viel Raum für Spiel und Spaß bietet. Auch wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Geldautomat und Post sind schnell erreichbar. Die gute Anbindung an Bus und Bahnhof ermöglicht zudem eine einfache Erreichbarkeit der Umgebung. Hier wohnen Sie zentral und dennoch ruhig!

Dieses Einfamilienhaus in Strasshof an der Nordbahn ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie Ihren Lebensstil genießen können. Der Kaufpreis von 599.000,00 € reflektiert den Wert und die Qualität dieser einzigartigen Immobilie.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem Traumhaus verzaubern und erleben Sie, wie es ist, hier zu leben!

Kaufpreis: € 599.000,- Geldlasten- und bestandsfrei

Energieeffizienz:

HBW: 99,1 Klasse: C

fGEE: 1,55 Klasse: C

gültig bis: 04.07.2033

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap