

Haus kaufen in Strasshof - Modernes Einfamilienhaus mit Garten, Fußbodenheizung & Wien-Anbindung



Wohnzimmer

Objektnummer: 6707

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|---|
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2231 Strasshof an der Nordbahn |
| Baujahr: | 2012 |
| Nutzfläche: | 315,00 m ² |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Garten: | 166,00 m ² |
| Keller: | 54,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 30,00 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 469.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rafael Gartner

ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH
Lerchenfelder Str. 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H 0043 (0)676 / 7036040















Objektbeschreibung

Haus kaufen in Strasshof – modernes Einfamilienhaus mit Garten, Fußbodenheizung & Wien-Anbindung

Sie möchten ein Haus in Strasshof an der Nordbahn kaufen und suchen ein modernes Einfamilienhaus mit Garten, hochwertiger Technik und guter Anbindung nach Wien? Diese Immobilie in der Doktor-Bruno-Kreisky-Straße erfüllt genau diese Anforderungen.

Das Haus bietet Wohnen auf drei Ebenen (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss) und eignet sich ideal für Familien, Homeoffice-Nutzer oder Käufer mit erhöhtem Platzbedarf. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht getrennte Wohn- und Schlafbereiche sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten für Kinderzimmer, Büro oder Gäste.

Zu den wichtigsten Ausstattungsmerkmalen zählen Fußbodenheizung in allen Geschossen, eine thermische Solaranlage für Warmwasser, elektrische Rollläden sowie Insektengitter bei allen Fenstern und Terrassentüren. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und verfügt über automatische Bewässerung und Rasenroboter – optimal für alle, die ein Haus mit Garten ohne hohen Pflegeaufwand suchen.

Zusätzliche Komfortdetails wie ein Wäscheabwurfschacht vom Badezimmer in den Keller sowie eine Satellitenanlage mit Anschlüssen im Wohnzimmer und allen Schlafzimmern bieten echten Mehrwert im Alltag.

Die Lage in Strasshof überzeugt durch ruhiges Wohnen im Grünen bei gleichzeitig guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind rasch erreichbar. Die Bahnverbindung ermöglicht eine schnelle Anbindung nach Wien und macht das Haus besonders attraktiv für Pendler.

Erdgeschoss : 51,86 m²

1.Stock: 50,81 m²

Keller: 54,02 m²

Terrasse: 17,90m²

Lageprofil – Strasshof an der Nordbahn

Die Liegenschaft befindet sich in Strasshof an der Nordbahn, einer der gefragtesten

Wohnlagen im nördlichen Umland von Wien. Die Gemeinde überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem, grünem Wohnumfeld und gleichzeitig guter Anbindung an die Stadt.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, wenig Verkehr und einer insgesamt sehr familienfreundlichen Struktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar und bieten eine solide Infrastruktur für den Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die gute öffentliche Anbindung Richtung Wien. Der nahegelegene Bahnhof ermöglicht eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt, wodurch sich der Standort auch ideal für Pendler eignet. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Ruhe und dem Platzangebot einer typischen Niederösterreichischen Wohnsiedlung.

Freizeitmöglichkeiten finden sich sowohl direkt im Ort als auch in der umliegenden Natur. Radwege, Spaziermöglichkeiten und Naherholungsgebiete tragen wesentlich zur hohen Lebensqualität dieser Lage bei.

Zusammenfassung

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die ein technisch durchdachtes, sofort nutzbares Zuhause mit klarer Raumstruktur und geringem laufendem Pflegeaufwand suchen. Die Kombination aus moderner Ausstattung, praktischen Details und ruhiger Lage macht diese Immobilie insbesondere für Familien mit Anspruch an Komfort und Funktionalität äußerst attraktiv.

Dieses Einfamilienhaus in Strasshof eignet sich ideal für Käufer, die ein modernes Haus nahe Wien kaufen möchten – mit Garten, Technikkomfort und familienfreundlicher Umgebung.

Für die gegenständliche Liegenschaft besteht derzeit eine aufrechte Wohnbauförderung mit einem aktuellen aushaftenden Stand von EUR **52.683,73**. Die Förderung läuft noch bis zum Jahr 2044, womit sich eine Restlaufzeit von rund 18 Jahren ergibt. Die Verzinsung beträgt attraktive 1 % fix. Die Rückzahlung erfolgt halbjährlich jeweils zum 1. April sowie zum 1. Oktober.

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.

Herr Rafael Gartner, Mobil: 0043 (0)676 / 7036040, Mail: r.gartner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap