

## **Charmantes Einfamilienhaus mit Erweiterungspotential in Strasshof!**



**Objektnummer: 5387/8575**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 363,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,35
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien

T +43 664 967 65 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

*Sind Sie auf der Suche nach einem Haus mit großem Grundstück in ruhiger Lage und viel Gestaltungspotenzial?*

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969, gelegen in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Strasshof. Die Liegenschaft befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 608 m<sup>2</sup> und bietet somit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich.

Das Haus verfügt über eine klassische und funktionale Raumaufteilung mit zentral begehbaren Zimmern, einer Küche sowie einem Bad und separatem WC. Zusätzlich ist ein Keller vorhanden, der weiteren Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die vorhandene Bausubstanz bildet eine solide Grundlage, wobei das Objekt aufgrund seines Baujahres Raum für Modernisierungs- und Adaptierungsmaßnahmen bietet.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut und bietet damit noch sehr viel Potential für die Erweiterung des Wohnraumes und persönliche Gestaltung.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale und gleichzeitig ruhige Lage der Immobilie. Strasshof überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Grün und gleichzeitig guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie diverse Freizeitangebote sind in der Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Der großzügige Garten bietet ausreichend Platz für Erholung, Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern. Ob als Eigennutzung oder als langfristige Investition, diese Immobilie bietet vielseitige Perspektiven.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer ca. 21,20 m<sup>2</sup>

- Küche ca. 12,60 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 2,20 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,50 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 9,30 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 11,50 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 10,00 m<sup>2</sup>
- Windfang ca. 1,80 m<sup>2</sup>
- Garderobe ca. 1,20 m<sup>2</sup>

### **Lage:**

Die Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn befindet sich nur 10 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Schulen, Ärzte, Kindergärten, diverse Einkaufsmöglichkeiten etc. sind zahlreich vorhanden.

Die Schulen innerhalb von Strasshof sowie die Schulen in Nachbarortschaften (Gymnasium, BHAK/BHAS, Polytechnische Lehranstalt etc.) sind bequem mit Schulbussen oder zum Teil sogar fußläufig erreichbar.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist die Stadtgrenze von Wien mit dem Auto in nur 15 Minuten erreichbar.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Der Bahnhof Strasshof ist in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar und daher für Pendler bestens geeignet. Mit der **Schnellbahnlinie S1 (Strasshof - ... -Deutsch-Wagram - ... - Leopoldau U1 - ... - Floridsdorf U6 - ... - Praterstern U2 - ... - Landstraße U3)** ist jede U-Bahn in wenigen Minuten erreichbar.

Weiteres halten an diesem Bahnhof auch zahlreiche Regionalzüge.

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap