

## **Einfamilienhaus mit Pool, Carport & großem Garten in ruhiger Lage von Strasshof**



**Objektnummer: 5413**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	426,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sora Khan**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5





**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**SORA KHAN**  
☎ +43 664 132 68 94  
✉ s.khan@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**







## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem **ca. 643 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück in Straßhof** überzeugt mit viel Platz, zahlreichen Nebenflächen und einer umfangreichen Ausstattung für die ganze Familie. Die Immobilie bietet mehrere **Wohn- und Schlafräume, einen vollunterkellerten Wohnkeller, einen liebevoll gestalteten Außenbereich mit betoniertem Pool sowie zahlreiche Extras wie Sommerküche, Pergola, Garage und Carport**. Durch laufende Modernisierungen präsentiert sich das Haus in einem gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand.

**Das Erdgeschoss** dieses großzügigen Einfamilienhauses überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und hellen, großzügigen Wohnbereichen. Besonders hervorzuheben sind das **große Wohnzimmer mit Kamin und direktem Zugang zur südseitigen Terrasse** sowie der **lichtdurchflutete Wintergarten**.

Das Erdgeschoss gliedert sich in ein großzügiges Vorzimmer, ein Kinderzimmer mit elektrischer Fußbodenheizung, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne inklusive hochwertiger Dieter-Knoll-Badmöbel, ein separates WC mit Geberit-Hänge-WC, eine vergrößerte Küche mit ca. 18 m<sup>2</sup> und hochwertiger DAN-Küche samt Kücheninsel, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer sowie ein sehr großes Wohnzimmer mit Kamin.

Die Räumlichkeiten bieten viel Platz für Familien und schaffen durch die großzügigen Fensterflächen eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Der **vollunterkellerte Wohnkeller** bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit großzügigen Flächen sowie viel Stauraum. Ob Hobby, Freizeit, Arbeiten oder zusätzliche Nutzflächen – hier stehen vielseitig verwendbare Räumlichkeiten zur Verfügung.

Der Keller gliedert sich in zwei Vorzimmer, einen gemütlichen Partyraum im ALM-Stil mit integrierter Bar, einen Abstellraum mit Einbauschränken, einen Heiztechnikraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlicher Dusche, einen ehemaligen Öltankraum sowie eine Werkstatt mit Grube in der ehemaligen Garage.

Durch die großzügige Ausführung eignet sich der Keller ideal als erweiterter Wohn- und Freizeitbereich.

Im Laufe der Jahre wurden zahlreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt. In den **Jahren 2020/2021 wurde die Fassade erneuert**. Ebenfalls im Jahr 2020 wurden die **Wasserleitungen modernisiert, das Kinderzimmer renoviert sowie hochwertige DANA-Innentüren eingebaut**.

Die moderne DAN-Küche wurde ebenfalls 2020 erneuert und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Auch das stilvolle Badezimmer mit hochwertigen Dieter-Knoll-Badmöbeln

wurde im Jahr 2020 vollständig modernisiert.

Im Jahr 2024 erfolgte zusätzlich die Installation einer neuen Luftwärmepumpe. Der aktuell vorliegende Energieausweis wurde noch vor dem Einbau der Luftwärmepumpe erstellt.

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: 549 000€ + 49 000€ Investitionsablässe**

**Die monatlichen Kosten für Kanal, Wasser und Abfallentsorgung belaufen sich derzeit auf ca. € 105,-.**

**Die Stromkosten sind verbrauchsabhängig und zusätzlich vom Eigentümer zu tragen.**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**SORA KHAN**

? Mobil.: [+43 664 132 68 94](tel:+436641326894)?

? E-Mail: [s.khan@w7.immo](mailto:s.khan@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap