

Familienhaus in ruhiger Sackgasse mit Photovoltaik, großem Keller & Jacuzzi



Objektnummer: 7398/2026016

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,43 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	62,93 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A

















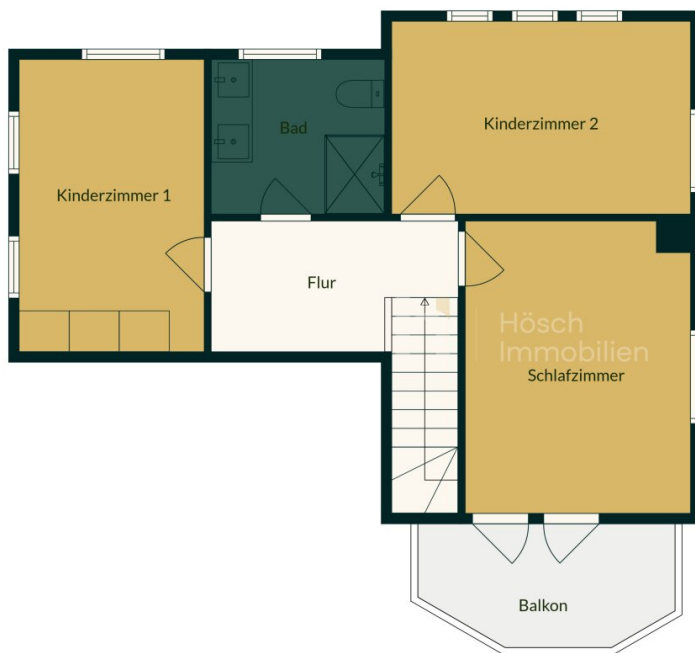
Schubertgasse 44F
2231 Strasshof an der Nordbahn

Vorraum	6,72 m ²
Bad/WC	5,29 m ²
Wohn-/Essküche	53,49 m ²
Überd. Terrasse	48,00 m ²
Terrasse	34,00 m ²
<hr/>	
Wohnfläche EG	65,50 m ²



h | Hösch Immobilien

Die gezeigten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgerecht. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird nicht übernommen.



Schubertgasse 44F
2231 Strasshof an der Nordbahn

Flur	5,75 m ²
Kinderzimmer 1	11,76 m ²
Bad	5,28 m ²
Kinderzimmer 2	11,76 m ²
Schlafzimmer	13,38 m ²
Balkon	6,00 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche OG	47,93 m ²



h | Hösch
Immobilien

Die gezeigten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgerecht. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird nicht übernommen.



Schubertgasse 44F
2231 Strasshof an der Nordbahn

Kellerraum 1	5,74 m ²
Flur	10,67 m ²
Waschraum	4,94 m ²
Kellerraum 2	17,08 m ²
Kellerraum 3	21,84 m ²
Technikraum	4,83 m ²
Gesamtfläche UG	62,93 m²



h | Hösch
Immobilien

Die gezeigten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgerecht. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird nicht übernommen.

Objektbeschreibung

Familienhaus mit Garten, Photovoltaik, großem Keller und riesiger Außenfläche

In sehr ruhiger Sackgassenlage von Strasshof an der Nordbahn gelangt dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Garten, großen Terrassenflächen, Balkon, hochwertigem Jacuzzi und großzügigem Kellergeschoss zum Verkauf.

Das Haus wurde im Jahr **2015** in hochwertiger **Holzriegelbauweise** errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Haustechnik und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Die Ausführung mit ca. **38 cm Wandstärke**, ca. **24 cm Mineralwolle-Isolierkern**, schwedischer Holzfassade, Alu-/Holzfenstern mit **3-fach-Verglasung** und Tondachstein-Dach unterstreicht die solide Bauqualität.

Die Wohnfläche beträgt ca. **113,43 m²** und verteilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn-/Essbereich mit Küche und ca. **53,49 m²** als zentraler Lebensmittelpunkt des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch Vorzimmer und Badezimmer mit WC. Im Obergeschoss stehen drei gut nutzbare Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer zur Verfügung.

Zusätzlich bietet das Haus ein großzügiges Kellergeschoss mit ca. **62,93 m² Nutzfläche**. Dieses umfasst unter anderem einen Hobbyraum, Technikraum, Waschraum und mehrere Kellerräume – ideal für Stauraum, Fitness, Werkstatt, Hobby oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Auch technisch ist die Liegenschaft sehr gut ausgestattet: Die Beheizung erfolgt über eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma Vaillant** mit ca. **285 Liter Speicher** und Fußbodenheizung. Zusätzlich ist eine **Photovoltaikanlage mit ca. 4,16 kWp Anlagenleistung** und ca. **26,4 m² Kollektorfläche** vorhanden. Diese Kombination unterstützt geringe laufende Fixkosten und macht das Haus besonders attraktiv für Käufer, die Wert auf moderne, effiziente Haustechnik legen.

Weitere Pluspunkte sind der Kaminanschluss für Festbrennstoffe im Wohnzimmer, hochwertige Parkett-Dielenböden in den Wohn- und Schlafräumen, Starkstromversorgung für eine Elektroauto-Ladestation sowie ein eigener Brunnen für die Gartenbewässerung.

Der Außenbereich bietet besonders viel Aufenthaltsqualität: Die riesige Außenfläche, große Terrassenbereiche, der Garten, der Balkon und ein hochwertiges Jacuzzi der Firma **Beta Wellness** schaffen ideale Voraussetzungen für Familie, Gäste und Erholung im eigenen Zuhause.

Highlights auf einen Blick:

- ca. **113,43 m² Wohnfläche**
- Zusätzlich ca. **62,93 m² Keller-/Nutzfläche**
- Baujahr **2015**
- Sehr ruhige Sackgassenlage
- Riesige Außenfläche mit Garten, Terrassen, Balkon und Jacuzzi
- Hochwertige Holzriegelkonstruktion
- Alu-/Holzfenster mit **3-fach-Verglasung**
- Luft-Wasser-Wärmepumpe von **Vaillant**
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit ca. **4,16 kWp**
- Kaminanschluss für Festbrennstoffe
- Starkstromversorgung für Elektroauto-Ladestation
- Eigener Brunnen für Gartenbewässerung
- Hochwertiges Jacuzzi von **Beta Wellness**

- Geringe laufende Fixkosten

Kaufpreis: € 598.000,-

Wohnbauförderung: ca. € 36.000,-

Die genaue Höhe, Übernahme und Abwicklung der Wohnbauförderung sind vor Kaufabschluss gesondert zu prüfen.

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr Thomas Wagner gerne unter [+43 676 9486865](tel:+436769486865) zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap