

Perfekt gepflegte Landhausvilla mit Pool, Doppelgarage und zwei Wohneinheiten



Objektnummer: 5940/111111159

Eine Immobilie von PD Immo

Zahlen, Daten, Fakten

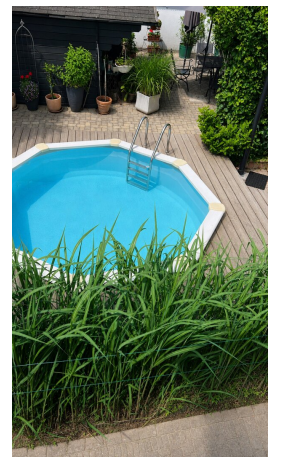
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	196,00 m ²
Nutzfläche:	238,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	42,00 m ²
Heizwärmebedarf:	219,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,24
Kaufpreis:	639.000,00 €
Betriebskosten:	93,00 €
Heizkosten:	280,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner















Objektbeschreibung

Wien Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 Minuten erreichbar.

Diese gepflegte Liegenschaft in Strasshof an der Nordbahn bietet ein außergewöhnlich vielseitiges Wohnkonzept: **Zwei separat zugängliche Wohneinheiten mit jeweils rund 98 m² und ca. drei Zimmern** befinden sich unter einem Dach.

Ob als großzügiges Zuhause für zwei Generationen, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder für Arbeiten und Wohnen: Hier genießen Sie viel Platz, Privatsphäre und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Bei Bedarf können die beiden Wohneinheiten auch innerhalb des Hauses miteinander verbunden werden.

Das ca. 803 m² große Eckgrundstück, der gepflegte Garten mit Pool und die großzügige Doppelgarage machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien und alle, die ruhig im Grünen wohnen und dennoch schnell in Wien sein möchten.

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick

- Zwei separat zugängliche Wohneinheiten
- Jeweils rund 98 m² und ca. drei Zimmer
- Wohnung im Erdgeschoß 2023 generalsaniert
- Ca. 803 m² großes Eckgrundstück
- Ca. 238 m² Nutzfläche inklusive Keller, Erd- und Obergeschoß
- Terrasse im Erdgeschoß mit ca. 21,6 m²
- Balkon im Obergeschoß mit ca. 5 m²
- Pool mit ca. 3,70 m Durchmesser

- Technik-Hütte und Holzdeck beim Pool
- Doppelgarage mit ca. 43,55 m²
- Weitere Stellplätze vor der Garage
- Rohdachboden mit Strom- und Wasseranschlüssen
- Bahnhof Strasshof nur ca. 450 m entfernt
- Wien Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten inklusive Fußwegen erreichbar

Das Haus

Das villenartige Zweifamilienhaus wurde ursprünglich in den 1950er-Jahren errichtet und in den 1990er-Jahren durch einen Um- beziehungsweise Zubau erweitert. Das teilunterkellerte Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und einen derzeit noch nicht ausgebauten Rohdachboden.

Die beiden Wohneinheiten sind separat zugänglich und bieten dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, beide Wohnungen innerhalb des Hauses miteinander zu verbinden.

Die Wohnung im Erdgeschoß wurde 2023 generalsaniert und präsentiert sich entsprechend zeitgemäß und sehr gepflegt.

Zusätzlich bietet der Rohdachboden interessantes Erweiterungspotenzial. Strom- und Wasseranschlüsse sind bereits vorhanden. Dieser Bereich könnte beispielsweise zukünftig als Homeoffice, Hobbyraum, Studio oder zusätzliche Nutzfläche verwendet werden.

Ausstattung und Technik

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ein Walmdach, das vor ca. 25 Jahren saniert wurde. Die Fassade wurde 1999 erneuert und mit einer Wärmedämmung ausgestattet.

- Kunststoffisolierglasfenster
- Innenjalousien
- Ölzentralheizung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoß
- Im Obergeschoß großteils Fußbodenheizung
- Heizungsanlage 2014/2015 erneuert
- Tankanlage 2018 erneuert
- Vorbereitung für eine Solaranlage

Gartenidylle mit Pool

Der grüne Außenbereich wurde als privater Rückzugsort gestaltet und bietet verschiedene Terrassen- und Sitzbereiche. Hier finden Sie ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight ist der **Pool mit einem Durchmesser von ca. 3,70 m**, der 2021/2022 errichtet wurde. Eine eigene Technik-Hütte und ein gemütliches Holzdeck ergänzen den Poolbereich.

Durch die Lage auf einem Eckgrundstück bietet die Liegenschaft ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Doppelgarage und Stellplätze

Die großzügige Doppelgarage verfügt über ca. 43,55 m², zwei separate Sektionaltore und unter anderem einen Starkstromanschluss. Vor der Garage stehen weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge zur Verfügung.

Ruhig im Grünen wohnen – Wien schnell erreichen

Strasshof an der Nordbahn verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit von Wien. Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohngegend mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Gastronomiebetriebe befinden sich in kurzer Distanz. Das Marchfeld bietet außerdem zahlreiche Rad- und Spazierwege für Freizeit und Erholung.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Regionalbus Linie 523 in wenigen Gehminuten erreichbar, ca. 230–280 m
- Bahnhof Strasshof mit S1 und weiteren Verbindungen ca. 450 m entfernt
- Wien Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten erreichbar – inklusive Fußwegen

Mit dem Auto

- Wiener Stadtzentrum beziehungsweise Stephansplatz: ca. 37 Minuten
- Flughafen Wien-Schwechat: ca. 48 Minuten

Eckdaten der Liegenschaft

- **Adresse:** Otto-Bauer-Gasse 1, Strasshof an der Nordbahn
- **Grundstück:** ca. 803 m²
- **Wohneinheiten:** zwei
- **Fläche je Wohneinheit:** jeweils rund 98 m²

- **Nutzfläche des Hauses:** ca. 238 m² inklusive Keller, Erd- und Obergeschoß
- **Terrasse im Erdgeschoß:** ca. 21,6 m²
- **Balkon im Obergeschoß:** ca. 5 m²
- **Doppelgarage:** ca. 43,55 m²
- **Pool:** ca. 3,70 m Durchmesser
- **Baujahr des Pools:** 2021/2022

Jetzt Besichtigung vereinbaren

Wenn Sie viel Platz, zwei getrennte Wohneinheiten, einen gepflegten Garten mit Pool und gleichzeitig eine schnelle Verbindung nach Wien suchen, sollten Sie sich diese besondere Liegenschaft persönlich ansehen.

Kontaktieren Sie uns am besten gleich für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap