

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



Objektnummer: 5620

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,00 m²
Nutzfläche:	178,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	426,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	499.999,00 €
Betriebskosten:	105,00 €
Provisionsangabe:	

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

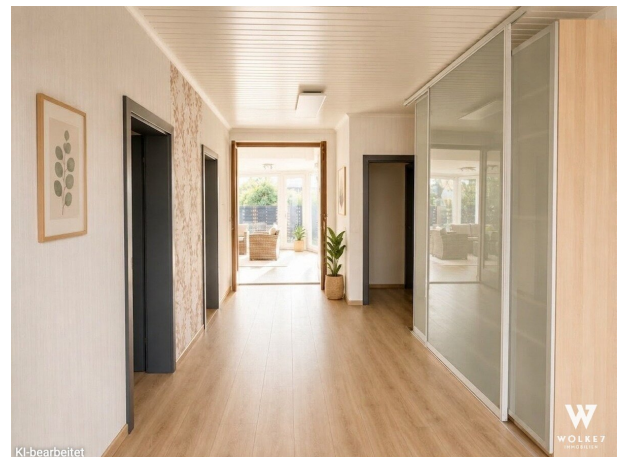


WOLKE 7 IMMOBILIEN

**WOLKE7
IMMOBILIEN**

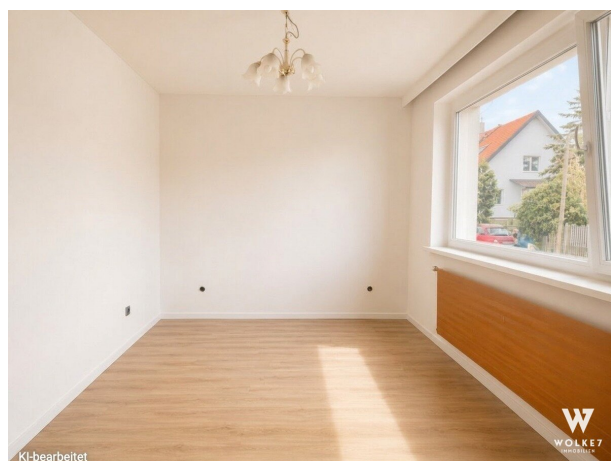


KI-bearbeitet

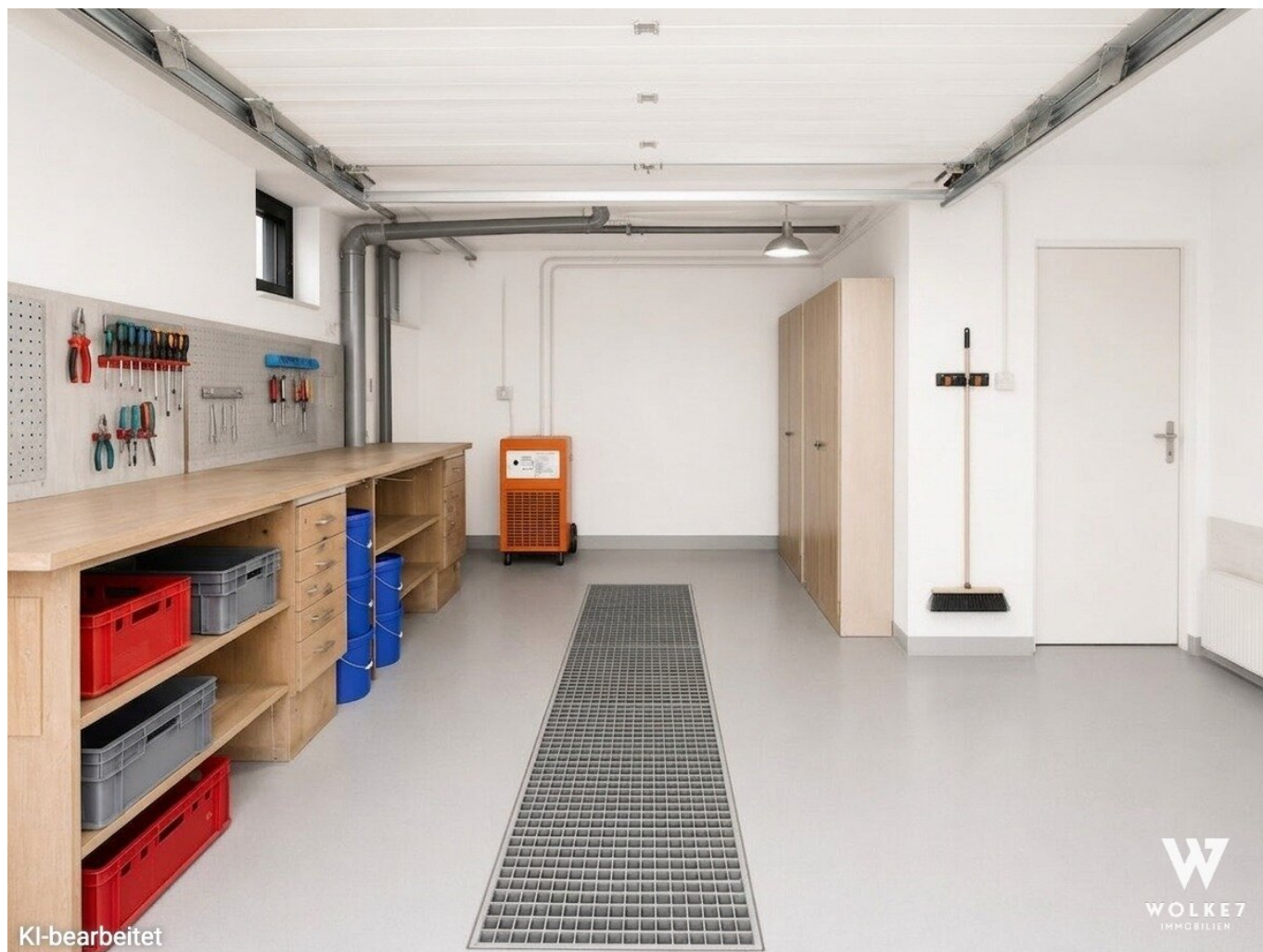


KI-bearbeitet









Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich auf einem **ca. 643 m² großen Eckgrundstück in Strasshof** und bietet großzügige Platzverhältnisse für die ganze Familie. **Mehrere Wohn- und Schlafräume, ein geräumiger Keller, ein begehbare Dachboden, ein Wintergarten sowie ein liebevoll gestalteter Außenbereich mit betoniertem Pool, Sommerküche, Pergola und Carport** schaffen vielfältige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten, altersgemäß guten und sofort bezugsfertigen Zustand.

Großzügiges Erdgeschoss mit viel Tageslicht

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und hellen, großzügigen Wohnbereichen. Mittelpunkt des Hauses ist das weitläufige Wohnzimmer mit funktionstüchtigem Kamin und direktem Zugang zur südseitig ausgerichteten Terrasse.

Der lichtdurchflutete Wintergarten erweitert den Wohnbereich und ist mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet. Besonders großzügig gestaltet ist auch die **ca. 18 m² große Küche mit hochwertiger DAN-Einbauküche und Kücheninsel**. Der ursprüngliche Neuanschaffungspreis der Küche betrug im Jahr 2020 rund € 46.000.

Das Erdgeschoss gliedert sich in:

- großzügiges Vorzimmer
- sehr großes Wohnzimmer mit Kamin und Terrassenzugang
- lichtdurchfluteten Wintergarten
- ca. 18 m² große Küche mit DAN-Küche und Kücheninsel
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer mit elektrischer Fußbodenheizung
- Gästezimmer

- Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie hochwertigen Dieter-Knoll-Badmöbeln
- separates WC mit Geberit-Hänge-WC

Im Wohnzimmer wurde **hochwertiger Bio-Vinylboden** verlegt. Die übrigen Räume verfügen überwiegend über pflegeleichte Vinylböden.

Kellergeschoss

Der großzügige Keller bietet zahlreiche Möglichkeiten für Hobby, Freizeit, Arbeiten und Lagerung. Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Partyraum mit integrierter Bar.

Der Keller umfasst:

- Partyraum mit Bar
- Abstellraum mit Einbauschränken
- Heiztechnikraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlicher Dusche
- ehemaligen Öltankraum
- insgesamt 2 Vorräume
- Werkstatt beziehungsweise ehemalige Garage mit Montagegrube

Die **ehemalige Garage** eignet sich aufgrund ihrer Abmessungen insbesondere für kleinere Fahrzeuge und kann alternativ hervorragend als Werkstatt oder Hobbyraum genutzt werden. Die **vorhandene Montagegrube** bietet dafür zusätzliche praktische Möglichkeiten.

Der Wintergarten ist nicht unterkellert.

Privater Außenbereich mit Pool

Der weitgehend uneinsichtige Garten bietet viel Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien. Der **betonierte Pool ist mit einer Nirosta-Leiter** sowie einer speziellen Poolfolie in mediterraner Steinoptik ausgestattet.

Eine **Sommerküche, eine Pergola, ein Carport** sowie weitere Außenflächen ergänzen das großzügige Angebot. **Ein eigener Brunnen** erleichtert die Gartenbewässerung und kann auch für die Befüllung beziehungsweise Versorgung des Pools genutzt werden.

Der **über zwei Meter hohe Innenzaun sowie der Außenzaun wurden 2021/2022** erneuert und sorgen für einen geschützten Außenbereich. Ebenfalls in diesem Zeitraum wurde die Schiebetür im Garten ausgeführt.

Umfangreiche Modernisierungen

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt:

- Erneuerung der DAN-Küche inklusive Kücheninsel im Jahr 2020
- Modernisierung des Badezimmers mit Dieter-Knoll-Badmöbeln im Jahr 2020
- Erneuerung der Wasserleitungen im Jahr 2020
- Renovierung des Kinderzimmers im Jahr 2020
- Einbau hochwertiger DANA-Innentüren im Jahr 2020
- Erneuerung der Fassade 2020/2021
- Einbau dreifach verglaster Fenster im Zuge der Sanierung (außer im Wintergarten)
- Errichtung beziehungsweise Erneuerung der Zäune 2021/2022
- Gartenschiebetür 2021/2022

- Installation einer Luftwärmepumpe 2022/2023

Die **Luftwärmepumpe ist speziell für sanierte Bestandsimmobilien** ausgelegt und verfügt über einen besonders großzügigen 400-Liter-Warmwasserspeicher.

Die Fenster des Hauses wurden im Zuge der Sanierung erneuert und sind dreifach verglast. Ausgenommen davon sind die zweifach verglasten Fenster des Wintergartens.

Der **begehbare Dachboden verfügt über eine ca. 10 cm starke Bodendämmung** und bietet zusätzlichen Stauraum.

? 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: 499 999€ + 20 000€ 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

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