

**Großzügiges Grundstück mit Altbestand | 1.163 m² in
ruhiger Lage von Strasshof-Silberwald**



Objektnummer: 5658

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,10 m ²
Nutzfläche:	121,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	46,40 m ²
Heizwärmebedarf:	F 211,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 6,17
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sora Khan

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien



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

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von **1.163 m² in Strasshof an der Nordbahn**. Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage, **nur wenige Gehminuten von der S-Bahn-Station Silberwald entfernt**, und bietet eine gute Anbindung nach Wien. Das Haus wurde Ende der 1950er-Jahre errichtet und verfügt **über rund 75 m² Wohnfläche**.

Die Raumaufteilung umfasst ein **Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie eine Veranda mit Wohn- und Essbereich**. Ergänzend stehen ein **Teilkeller mit mehreren Lager- und Technikräumen sowie ein nicht ausgebauter Dachboden** zur Verfügung. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine **Garage, eine Werkstatt mit insgesamt rund 48 m² sowie ein Geräteschuppen**.

Das **Erdgeschoss** verfügt über eine Wohnfläche von **rund 75 m²** und gliedert sich in:

- Vorraum beziehungsweise Eingangsbereich 4 m²
- Veranda mit Wohn- und Essbereich 8,90 m²
- Küche mit ca. 11,40 m²
- Wohnzimmer mit ca. 21,90 m²
- Schlafzimmer mit ca. 17,70 m²
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken 4,60 m²

Die Wohnräume sind mit Laminat in Holzoptik ausgestattet, während in Küche und Veranda PVC-Böden verlegt wurden. Das Badezimmer ist verflies.

Das Haus ist **teilunterkellert und bietet rund 46,40 m² Kellerfläche**. Der Keller umfasst:

- 1. Keller- beziehungsweise Lagerraum mit ca. 10,40 m²

- 2. Keller- beziehungsweise Lagerraum mit ca. 10,40 m²
- Technikraum mit ca. 10,50 m²
- ehemaligen Tankraum mit ca. 15,10 m²

Im Keller befinden sich die Haustechnik sowie zusätzliche Lagerflächen.

Der **nicht ausgebaute Dachboden** wird derzeit als **zusätzliche Lager- und Abstellfläche** genutzt. Er ist über eine Holzstiege erreichbar und bietet Zugang zu zwei Kaminen.

Das **separate Nebengebäude** verfügt über eine Gesamtfläche von **rund 48,40 m²** und umfasst:

- Garage mit ca. 27,70 m² und Rolltor
- Werkstatt mit ca. 20,70 m²
- vorgelagerten, überdachten Bereich mit zusätzlichem Stauraum und Sitzmöglichkeit

Ergänzend befindet sich auf dem Grundstück **ein separater Geräteschuppen**.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung mit Wärmepumpe und Radiatoren. Ergänzend steht ein Gebläsekonvektor als zusätzliche Wärmequelle zur Verfügung.

Die Liegenschaft weist einen dem Baujahr entsprechenden Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf. Die Fassade ist teilweise verputzt und gestrichen sowie teilweise mit Eternitschindeln verkleidet. Am Dach besteht Instandsetzungsbedarf; im Schlafzimmer sind infolge einer undichten Stelle Feuchtigkeitsspuren an der Decke sichtbar. Auch im Keller zeigen sich stellenweise Feuchtigkeitsspuren und beschädigte Putzflächen. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Brunnen.

Kaufpreis: € 449,000,-

? 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:

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

? 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 <2.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap