Zwei Grundstücke nebeneinander mit insg. 683 m2 - eines unbebaut und darf bebaut werden - plus saniertem Haus und mehreren Nebengebäuden - Preis verhandelbar !



Objektnummer: 5804

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1949
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	538,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 295,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,54
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viktor Hladik

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!
Viktor Hladik
+43 664 502 43 96
v.hladik@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN








WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zwei Grundstücke nebeneinander mit insg. 683 m2 - eines unbebaut und darf bebaut werden - plus saniertem Haus und mehreren Nebengebäuden - Preis verhandelbar !

Dieses besondere Einfamilienhaus in **ruhiger Lage von Strasshof** bietet eine seltene Kombination aus Wohnen, zusätzlichem Platzangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Grundstück mit insgesamt ca. 683 m² Fläche eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Hobbyhandwerker, Selbstversorger oder all jene, die Wert auf viel Freiraum legen.

Besonders hervorzuheben ist die Aufteilung des Grundstücks: Neben dem bestehenden **Wohnhaus mit großzügigen Nebengebäuden** gehört auch ein **zweites, unbebautes Grundstück** dazu, **auf dem eine weitere Bebauung möglich ist**. Dadurch ergeben sich zahlreiche Perspektiven – von zusätzlichem Wohnraum bis hin zur individuellen Gestaltung eines eigenen Projekts.

Das **Haus wurde 2024 saniert (Dach und Fassade) bzw. im Inneren renoviert**. Die Immobilie ist aktuell unbewohnt und kann somit sofort bezogen werden.

Key Facts

- **Grundfläche gesamt:** ca. 683 m²
- **Wohnfläche:** ca. 90 m²
- **Grundstück 1:** ca. 318 m² mit Wohnhaus und Nebengebäuden
- **Grundstück 2:** ca. 365 m² unbebautes Grundstück **mit bestehender Baumöglichkeit**
- **Verkauf:** Beide Grundstücke werden ausschließlich gemeinsam verkauft, weil das hintere Grundstück nur über das vordere erreichbar ist.
- **Anzahl Zimmer:** Vier

- **Zustand:** Dach, Fassade und Innenbereich 2024 saniert bzw. renoviert.
- **Bezug:** Sofort möglich
- **Garten:** Uneinsehbarer Garten hinter dem Haus – ruhig und privat gelegen
- **Hauseingang:** Zugang über Stufen sowie eine praktische Rampe
- **Nebengebäude:** Zwei relativ große Nebengebäude mit jeweils mehreren Räumen (alle von außen einzeln begehbar).
- **Erdkeller:** In einem Nebengebäude vorhanden – ideal zur Lagerung von Weinflaschen oder Vorräten
- **Heizung:** Keine Heizung im Haus vorhanden aber Gasanschluss an der Grundstücksgrenze bzw. Kamin für Festbrennstoffheizung im Haus vorhanden.>

Lage – ruhig wohnen und dennoch bestens angebunden!

Die Immobilie befindet sich in einer sehr **ruhigen Wohnlage von Strasshof**. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Hauptstraße und einer **ausgezeichneten Verkehrsanbindung**. Besonders hervorzuheben ist die **Nähe zum Schnellbahnhof**, der nur rund 900 Meter entfernt liegt und eine komfortable **Verbindung Richtung Wien** sowie ins Weinviertel ermöglicht.

Strasshof verbindet **naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur** und einer **schnellen Erreichbarkeit der Stadt Wien**. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen und wichtige Anlaufstellen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Schnellbahnhof** Strasshof ca. 900 m entfernt

- Schnellbahn **S1:** Verbindung zwischen Wien Liesing und Marchegg
- Schnellbahn **REX1:** Verbindung zwischen Wien Meidling und Bernhardsthal/Breclav
- **Linie 521:** Deutsch-Wagram – Strasshof – Gänserndorf (Haltestelle ca. 900 m entfernt)
- **Linie 524:** Strasshof – Gänserndorf-Süd – Gänserndorf (Haltestelle ca. 950 m entfernt)
- **Schülerlinie 523:** Strasshof – Silberwald (Haltestelle ca. 1 km entfernt)

Infrastruktur in der Nähe: Apotheke, Bäckerei, Supermarkt,
Bank, Veranstaltungszentrum, Spielplatz, Gemeindeamt, Kindergarten, Tankstelle, etc.

Alle wichtigen Einrichtungen sind bequem in etwa **9 Gehminuten** erreichbar.

Eine **Immobilie mit viel Potenzial**, großzügigem Grundstück und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die **Ruhe, Platz und eine gute Anbindung** miteinander verbinden möchten.

? 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: EUR 459.000,–

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

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

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@w7.immo

Website: www.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 Expose 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap