

**Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Potential, sonnigen Terrassen, Garage plus Carport!**



**Objektnummer: 6023**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Art:                          | Haus                           |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 2231 Strasshof an der Nordbahn |
| Baujahr:                      | 1971                           |
| Zustand:                      | Gepflegt                       |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 135,11 m²                      |
| Nutzfläche:                   | 235,79 m²                      |
| Zimmer:                       | 4                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 2                              |
| Terrassen:                    | 2                              |
| Stellplätze:                  | 1                              |
| Garten:                       | 223,60 m²                      |
| Keller:                       | 43,12 m²                       |
| Heizwärmebedarf:              | C 74,00 kWh / m² * a           |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,06                         |
| Kaufpreis:                    | 379.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Viktor Hladik**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**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



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**







# Objektbeschreibung

## **Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Potential, sonnigen Terrassen und Garage – zeitnah bezugsbereit!**

Dieses Einfamilienhaus vereint ein durchdachtes Raumkonzept mit großzügigen Freiflächen und einer hervorragenden Nutzbarkeit für Familien. Rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Wohnebenen und bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnideen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen weitläufigen Keller mit vier Räumen, eine großzügige Garage sowie mehrere Stellplätze in der Einfahrt.

Besonders hervorzuheben sind großen Terrassen, die zum Entspannen, Grillen oder gemütlichen Beisammensein im Freien einladen. Drei-Scheiben-verglaste Fenster sowie eine Gas-Zentralheizung sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Das Haus kann zeitnah übernommen werden.

### **Key Facts**

- Baujahr 1971, teilweise saniert, teilweise renoviert
- Ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 567 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 236 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche
- Vier Zimmer
- Einbauküche
- Badezimmer
- Zwei separate WCs
- Keller mit drei Räumen

- Garage mit ca. 29 m<sup>2</sup>
- Carport
- große Terrassen
- Gas-Zentralheizung
- Drei-Scheiben-verglaste Fenster

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss**

- Vorraum
- Wohnzimmer (ca. 26 m<sup>2</sup>)
- Küche
- Abstellraum
- Badezimmer
- Separates WC
- Terrasse

## Obergeschoss

- Vorraum
- Drei Zimmer
- Separates WC
- große Terrasse

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Strasshof an der Nordbahn – einer beliebten Wohngemeinde im Bezirk Gänserndorf. Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung und sind bequem erreichbar.

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Bahnhof **Strasshof** in kurzer Distanz erreichbar
- **S-Bahn S1** mit Direktverbindungen zwischen **Wien Liesing** und **Gänserndorf**
- Gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie rasche Erreichbarkeit von Wien

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser vielseitigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**? 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 379.000,- plus EUR 11.000,- Ablöse**

**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](mailto:v.hladik@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://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 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 <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap