

**Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Strasshof -  
Perfekt für Familien und Naturliebhaber - Jetzt zugreifen  
für nur 399.000,00 €! Förderungsfähig**



**Objektnummer: 1144407**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Wohnfläche:</b>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Zangger**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

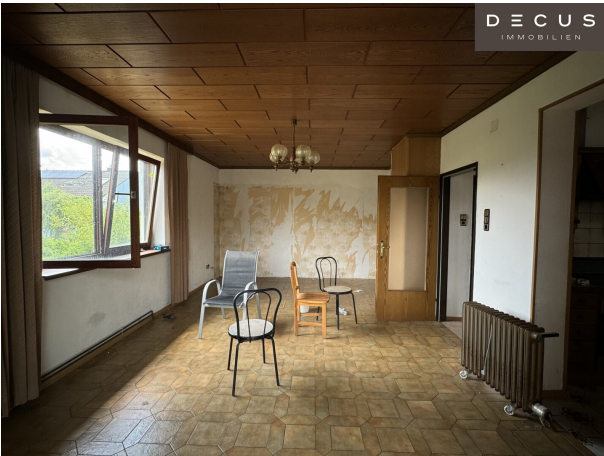
T +43 660 899 96 60



DECUS  
IMMOBILIEN

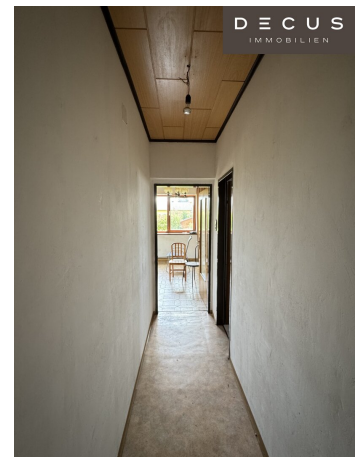
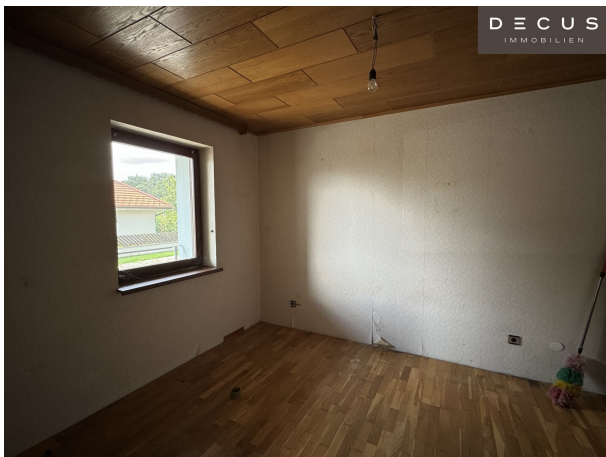


DECUS  
IMMOBILIEN

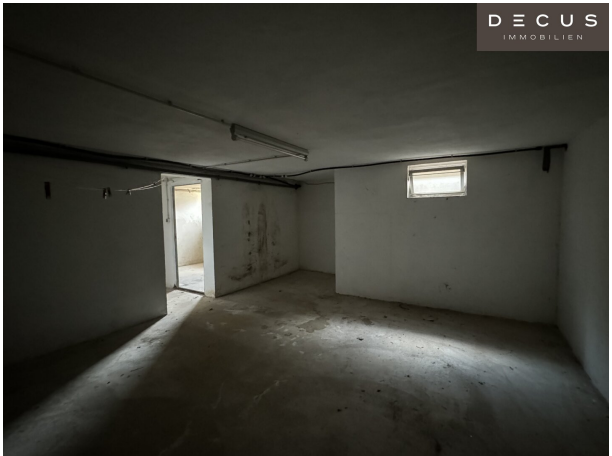
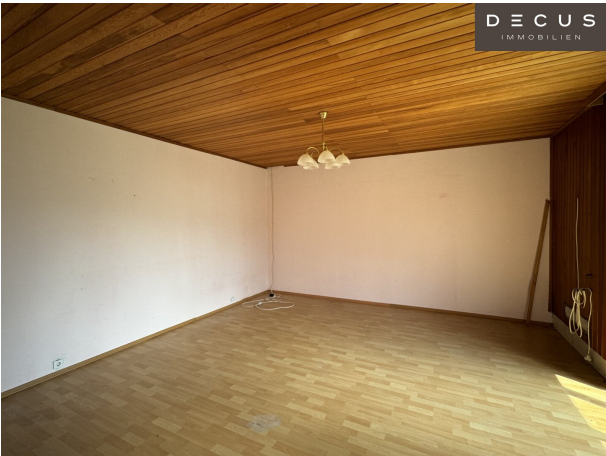


DECUS  
IMMOBILIEN











DECUS  
IMMOBILIEN



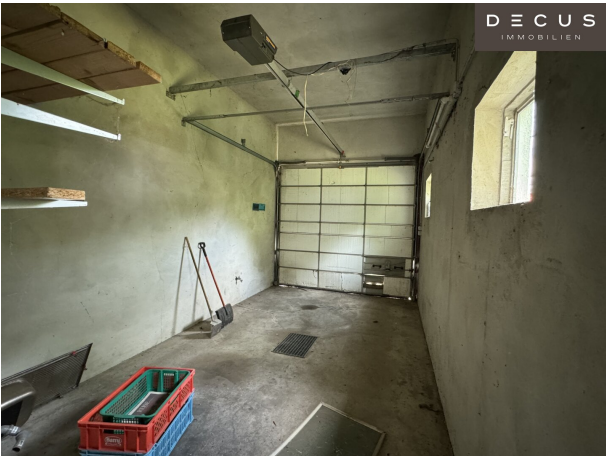
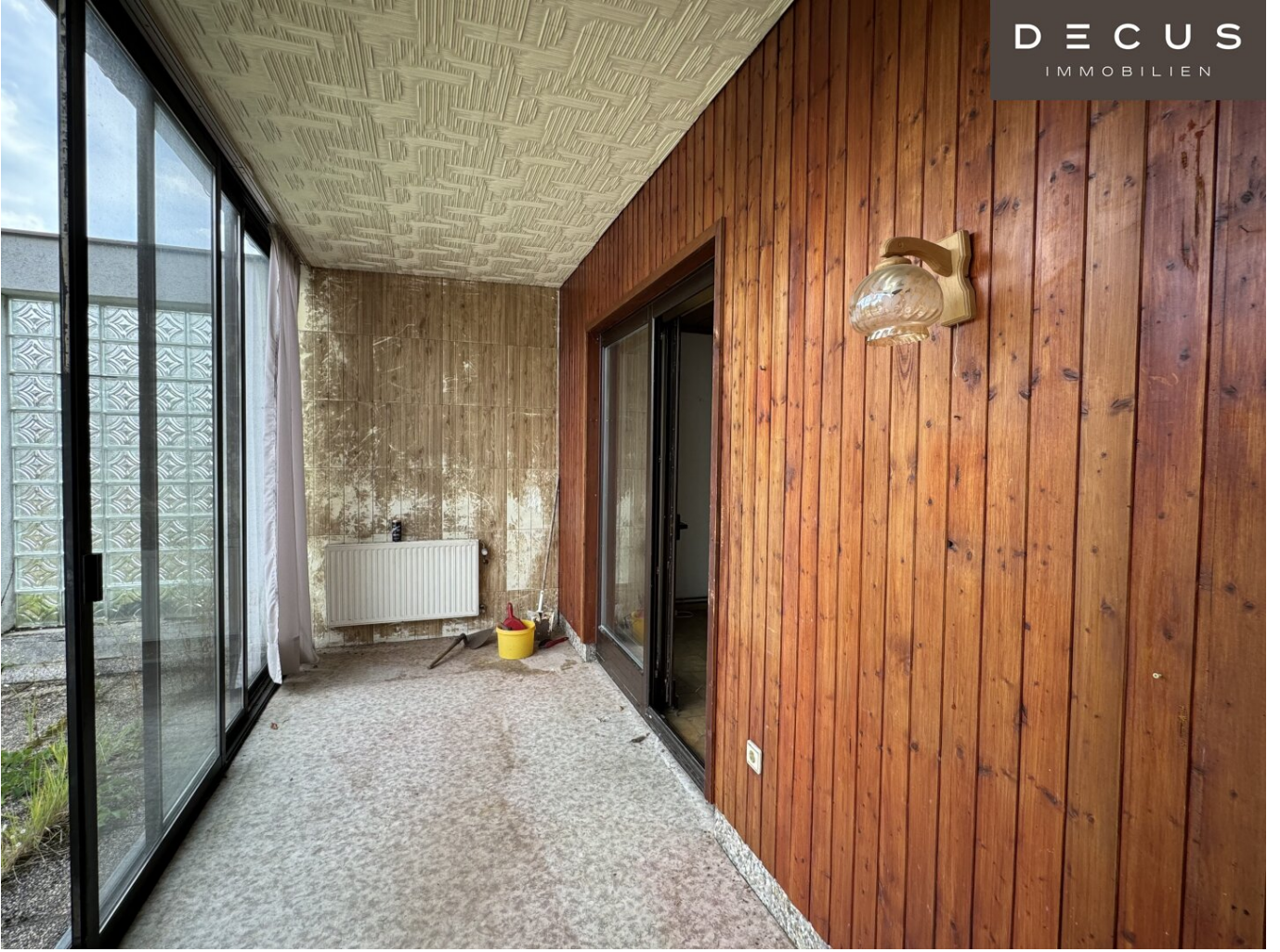
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN









DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

### Verwirklichen Sie Ihren Traum in Strasshof!

Nur 2 Minuten vom Bahnhof Strasshof entfernt, genießen Sie hier eine beeindruckende Ruhe und ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Ihr zukünftiges Zuhause wird Sie begeistern!

Das Ziegelmassivhaus bietet im Erdgeschoss einen großzügigen Wohn-Essbereich mit herrlichem Ausblick auf den Garten, zwei gemütliche Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer.

Der große Wohnkeller ist in drei Räume aufgeteilt und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: als zusätzliches Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum, Sauna, Waschküche, Fitnessraum oder Lagerraum (Stehhöhe ca. 2,1 m).

Mit etwas handwerklichem Geschick können Sie hier ein luxuriöses Familiendomizil schaffen. Zudem haben Sie die Möglichkeit, das Haus um ein zusätzliches Stockwerk zu erweitern, sodass eine Wohnfläche von bis zu 260 m<sup>2</sup> realisierbar ist.

Der Garten bietet eine großzügige Freifläche, auf der Sie die Sonne genießen können.

Er lässt sich nach Ihren Wünschen gestalten und bietet viel Platz für Ihre persönlichen Ideen.

Das Grundstück umfasst 650 m<sup>2</sup> und bietet genügend Platz für Ihre Familie. Optional können Sie auch das benachbarte Grundstück mit ebenfalls 650 m<sup>2</sup> erwerben und noch mehr Raum für Ihre Ideen schaffen.

Haben Sie Interesse? Kontaktieren Sie mich gerne unter 0660 8999 660 für eine unverbindliche Besichtigung!

**DECUS Immobilien GMBH**

**Gerhard Zangger**

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 899 96 60** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

### **Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap