

## **Einfamilienhaus sucht Großfamilie!**



**Objektnummer: 7939/2300160742**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban 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>	1988
<b>Wohnfläche:</b>	164,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	497.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Gabriele Glombitza**

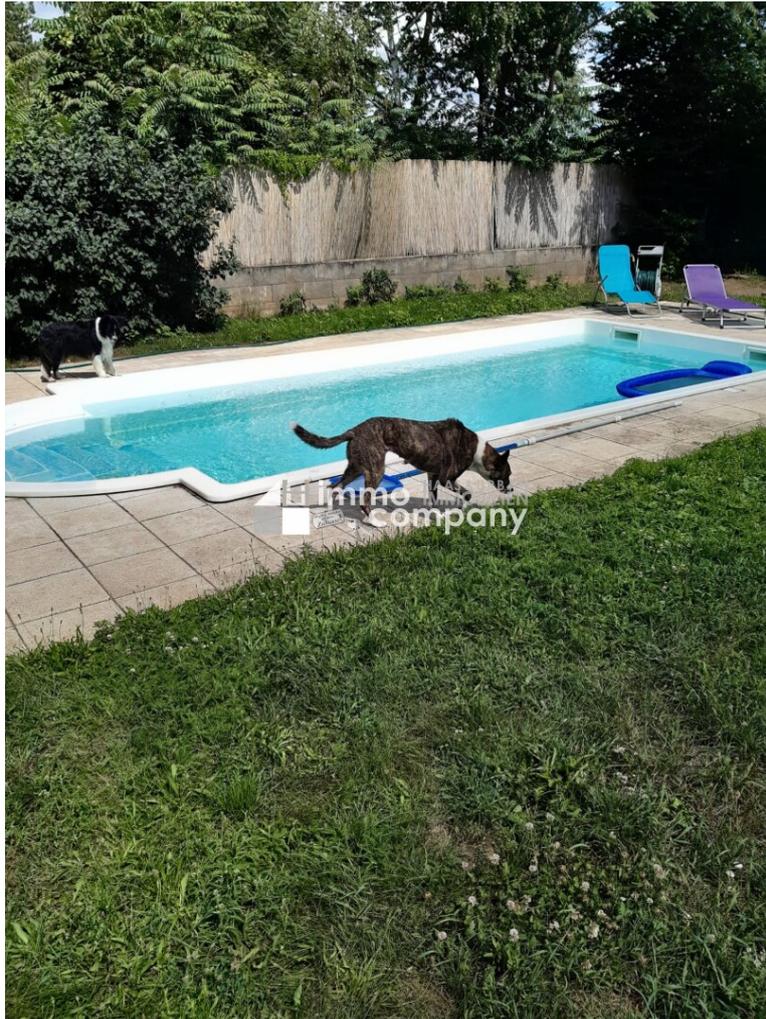
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese Einfamilienhaus in Strasshof ist der Ort, um Ihren Wohntraum wahr werden zu lassen.

Auf einer Fläche von 164m<sup>2</sup> bietet dieses Haus genügend Platz für die ganze Familie. Die großzügig geschnittenen Zimmer sind lichtdurchflutet und sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

im EG:

- Vorraum
- Wohn-Esszimmer ca. 38 m<sup>2</sup> mit Kamin und Zugang zur Terrasse
- Küche extra ca. 8 m<sup>2</sup>
- WC
- Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss und Fenster
- Kellerabgang

zweiter Wohneinheit im EG:

- Vorraum
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Fenster

im OG:

- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne, WC, Waschbecken und Fenster

Keller: ca. 95 m<sup>2</sup>

- 5 Räume

Das Haus ist auch für Großfamilien geeignet: große Terrasse, großer Garten und eigenes Swimmingpool lädt ein zum Entspannen und Genießen.

Hier können Sie die Sonnenstrahlen und den Blick im Garten genießen. Der perfekte Ort für gemütliche Grillabende oder für ein entspanntes Frühstück im Freien.

Bei der Gestaltung dieses Hauses können Sie, mit etwas Aufwand, Ihre persönliche Note zum Ausdruck bringen. Der gemütliche Kamin im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und schafft ein behagliches Wohnambiente. Auch an heißen Tagen können Sie sich im eigenen Swimmingpool abkühlen und das Leben im eigenen Garten genießen.

Das Haus verfügt außerdem über einen praktischen Abstellraum, in dem Sie einiges verstauen können. Die Rollläden an den Fenstern sorgen für eine angenehme Verdunkelung und bieten zusätzlichen Schutz vor Sonnenstrahlen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. In der Nähe befinden sich eine Bushaltestelle und ein Bahnhof, von dem aus Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. Auch für Familien ist diese Immobilie ideal gelegen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, ein Kindergarten und eine Schule. Auch ein Supermarkt und eine Bäckerei sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus mit viel Potenzial präsentieren zu dürfen. Greifen Sie zu und erfüllen Sie sich Ihren

Wohntraum in Strasshof an der Nordbahn!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!  
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.  
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap