

**Einfach mehr - Einfamilienhaus - Pool - Einliegerwohnung
plus 2. Grundstück**



Objektnummer: 7485/149

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosegger-Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Nutzfläche:	234,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	102,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 180,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan

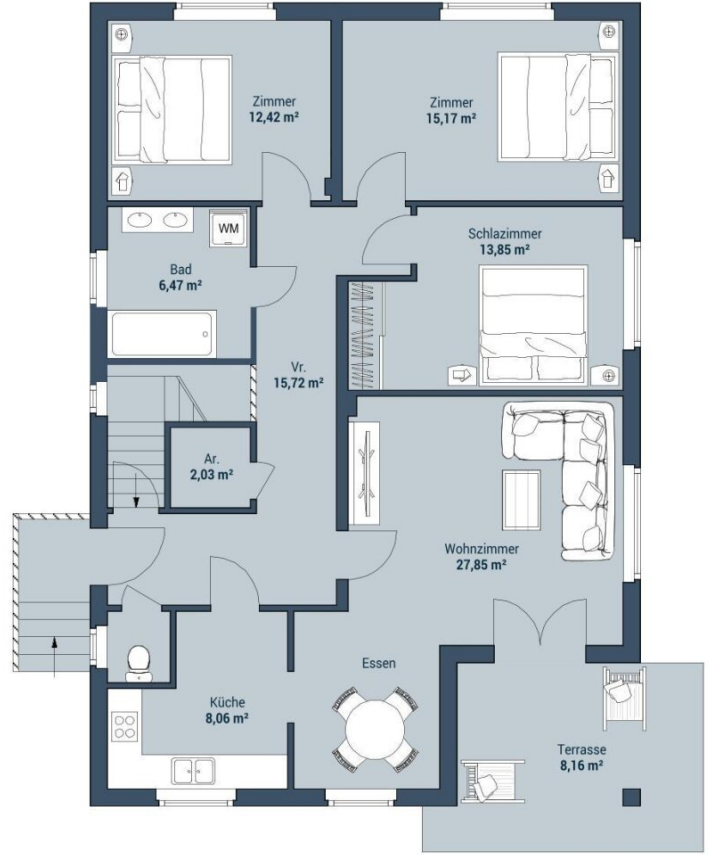
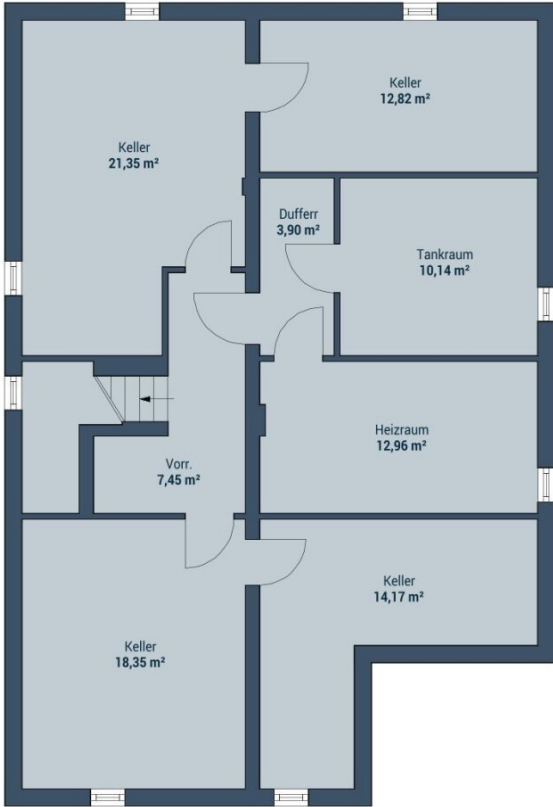
Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien











Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Auf dem großen Grundstück befindet sich das charmante Wohnhaus, das durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Extras besticht.

Das Einfamilienhaus verteilt sich auf zwei Etagen:

- **Erdgeschoss:** Hier finden Sie drei großzügige Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit beheiztem Wintergarten, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC und ein geräumiges Vorzimmer.
- **Keller:** Der Keller verfügt (auch) über einen eigenen Eingang und bietet mit seinen vier Räumen viel Potenzial für eine Einliegerwohnung oder andere Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit befinden sich dort 3 Zimmer, ein Heizraum, ein Öltank-Raum (im Rohbau-nicht verwendet) sowie einer Infrarotkabine.

Zusätzlich zum Haus gehört eine großzügige Garage mit ca. 30 m² und Platz für 2 Autos sowie ein herrlicher Garten mit eigenem Pool – der perfekte Ort, um den Sommer zu genießen und sich zu entspannen. Ein Brunnen auf dem Grundstück sorgt für kostengünstige Gartenbewässerung. Der Zustand kann als gepflegt bezeichnet werden aber natürlich ist das Haus schon ein bisschen in die Jahre gekommen.

Kaufpreis:

- **Haus mit ca. 781 m² Grund:** € 399.000
- **Nebengrundstück (ca. 609 m², unbebaut):** € 198.000 (optional) - Perfekt für eine Mehrgenerationen-Nutzung

Lagebeschreibung:

Strasshof ist eine malerische und ruhige Gemeinde in Niederösterreich, die eine hervorragende Anbindung an Wien und die umliegenden Städte bietet. Mit einer sehr guten Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ist Strasshof der ideale Ort für Familien und Naturliebhaber.

Die Umgebung besticht durch ihre Grünflächen und die Nähe zur Natur, wodurch zahlreiche Spazier- und Radwege in unmittelbarer Nähe des Grundstücks zur Verfügung stehen. Der nahegelegene Wald lädt zu Wanderungen und Ausflügen ein. Für den täglichen Bedarf sorgen Supermärkte, Schulen und Kindergärten, die schnell und einfach erreichbar sind.

Verkehrstechnisch ist Strasshof hervorragend angebunden: Die S-Bahn-Station ist nur wenige Minuten entfernt und bringt Sie in nur 25 Minuten direkt ins Zentrum von Wien. Darüber hinaus erreichen Sie mit dem Auto bequem die B8 und S1/S2, wodurch Sie auch schnell die umliegenden Städte und den Flughafen erreichen können.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus mit Potenzial bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch zahlreiche Erweiterungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Sie den Keller zu einer zusätzlichen Wohneinheit ausbauen, den Gartenbereich nach Ihren Wünschen gestalten oder das unbebaute Nebengrundstück als zusätzliche Investition nutzen – hier haben Sie die Freiheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Zögern Sie nicht, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Gerne unterstützt Sie unser langjähriger Partner mit flexiblen Lösungen bei der Finanzierung. Aktuell sind bereits wieder Fixzinsen ab 2,99% möglich.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.750m

Apotheke <2.250m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.250m

Sonstige

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <2.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap