



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 173949

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 319900€

Straße: Karl Komzak-Gasse

2231 Strasshof an der Nordbahn

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Doris Rotschopf

Tel:

rotschopf@immobilien-rot.at

Wohnfläche: 108m²

Grundfläche: 783m²

GELEGENHEIT NUTZEN! EINFAMILIENHAUS MIT EIGENGARTEN NAHE WIEN



STRASSHOF - EINFAMILIENHAUS MIT WUNDERSCHÖNEM EIGENGARTEN

Sie träumen von einem Zuhause im Grünen, das Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können? In Strasshof an der Nordbahn wartet ein Einfamilienhaus mit Charakter auf neue Besitzer, die sich entfalten möchten. Ideal für Paare oder kleine Familien, die den Mix aus ländlichem Lebensgefühl und Stadtnähe zu schätzen wissen.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1918 erbaut und in den 80iger Jahren teilsaniert (Dach,

Fassade). Es bietet auf ca. 1087m² Wohnfläche Platz für ein Paar oder eine Kleinfamilie. Das großzügige Grundstück mit rund 7837m² (2 Parzellen) ist ein echtes Highlight: ein liebevoll gewachsener Garten mit altem Baumbestand, eine gemütliche Gartenterrasse für laue Sommerabende, ein kleines Gartenhäuschen, das für einen Hobbybastler eine großzügige Werkstatt bietet oder auch als Geräteschuppen nutzbar ist, sowie mindestens 2 Stellplätze für Ihre PKWs, bieten alles, was das Herz begehrt.

Auch wenn das Haus in die Jahre gekommen ist, so ist die Substanz solide ? mit etwas handwerklichem Geschick und kreativen Ideen kann hier ein echtes Schmuckstück entstehen.

RAUMAUFTEILUNG (aktuell):

Erdgeschoß:

Vorraum

Wohnzimmer

Einbauküche mit Essplatz

Schlafzimmer

kleines Duschbad

separates WC

Obergeschoß:

2 Zimmer

Abstellraum

kleiner Dachbodenbereich

Badezimmer mit Dusche, Toilette

Kellergeschoß:

1 großer Raum mit ca. 36 m²

1 kleiner Raum mit ca. 12 m²

Toilette

AUSSTATTUNGSMERKMALE:

Grundstücksgröße: (.68=268 m² und 48/28=515 m²) gesamt ca. 783?m²

Wohnfläche auf 2 Ebenen: ca. 108?m²

4 Zimmer

Baujahr: 1918

Zustand: sanierungsbedürftig; Elektrik wurde bereits erneuert

Holzfenster (Doppelverglasung), Gasetagenheizung, Alle Anschlüsse vorhanden

Garten mit altem Baumbestand

Gartenhaus, ca. 24 m² Lagerfläche

S-Bahn in der Nähe ? ca. 30 Minuten zur U1/Wien Mitte

Widmung: Bauland-Wohngebiet

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für Rückfragen und die Vereinbarung

eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit Arzt
<500m Apotheke <500m Klinik <5.750m Kinder < Schulen Kindergarten
<500m Schule <500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <9.000m Sonstige Bank <500m Geldautomat
<500m Post <500m Polizei <5.250m Verkehr Bus <250m Bahnhof
<750m Autobahnanschluss <9.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 783m²

Wohnfläche: 108m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 284m²

hwbklasse: Gm²

fgeewert: 3.98m²

fgeeklasse: Fm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 319900€

Nebenkosten: 53.23€

Kontaktinformationen

Vorname: Doris

Nachname: Rotschopf

E-Mail: rotschopf@immobilien-rot.at