

Inserat ID: 233853

erstellt am : 08.07.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 589000€

Straße:

2231 Strasshof an der Nordbahn

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Stefanie Vidovic

Tel:

office@mast-immo.at

Wohnfläche: 127.25m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 186.64m<sup>2</sup>

Grundfläche: 186.64m<sup>2</sup>

**absolute Rarität! Doppelhaushälfte mit sonniger  
Terrasse und Garten in beliebter Siedlungslage**



Zum Verkauf gelangt eine exklusive, sehr gut ausgestattete Doppelhaushälfte mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 186 m<sup>2</sup> in absoluter Bestlage in Strasshof.

Das Haus wurde 2016 errichtet und gliedert sich im Erdgeschoß auf rund 60 m<sup>2</sup> in einen Vorraum, ein separates WC mit Dusche sowie eine Wohnküche mit Zugang in den westseitig ausgerichteten Garten.

Das Obergeschoß mit rund 67 m<sup>2</sup> verfügt über ein großzügiges Bad mit Dusche und Badewanne

sowie ein zweites WC. Weiteres befinden sich hier 3 weitere Schlafzimmer wovon eines aktuell als Büro genutzt wird.

Der ca. 60 m<sup>2</sup> große Keller ist voll ausgebaut und wird derzeit als Fitnessraum und Abstellraum genutzt.

Das Doppelhaus besticht durch seine besondere Architektur und durch seine offene, lichtdurchflutete Raumaufteilung.

Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der Bauweise und Ausstattung des Hauses wider:

Niedrigenergiebauweise

Ziegelmassivbauweise - auch Innenwände

Kunststofffenster mit Alu-Deckschale und mit 3-fach-Isolierverglasung

elektrische Außenrollläden sowie integrierte Insektenschutzgitter

Luftwärmepumpe und Solaranlage vom Hersteller Vaillant

Fußbodenheizung in allen Etagen (auch KG!)

Kühlfunktion über Fußboden

Klimaanlage mit 2 Split-Klimageräten

11 KW Ladesäule für E-Auto

Kaminanschluss

Alarmanlage

Rasenroboter

Automatische Gartenbewässerung

TV-Anschluss und Internetanschluss in jedem Zimmer, auch im Keller

Einbauküche der Marke Nolte mit Siemens Geräten inkludiert

Badezimmermöbel inkludiert

und Vieles mehr ...

Das Haus ist komplett unterkellert (Dichtbetonkeller). Dieser verfügt über einen Vorraum, einen Technikraum inkl. Waschküche sowie einen Fitnessraum.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Lage

Die Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn befindet sich nur 10 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Schulen, Ärzte, Kindergärten, diverse Einkaufsmöglichkeiten etc. sind zahlreich vorhanden.

Die Schulen innerhalb von Strasshof sowie die Schulen in Nachbarortschaften (Gymnasium, BHAK/BHAS, Polytechnische Lehranstalt etc.) sind bequem mit Schulbussen erreichbar.

Innerhalb von Strasshof genießt dieses Haus eine besonders gute Lage. Die Umgebung ist sehr familienfreundlich und grün. Ein großer neu errichteter und moderner Generationenspielplatz befindet sich nur wenige Schritte vom Haus entfernt.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist die Stadtgrenze von Wien mit dem Auto in nur 15 Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Strasshof und der Bahnhof Helmahof sind in nur wenigen Minuten erreichbar und daher für Pendler bestens geeignet. Mit der Schnellbahnlinie S1 (Strasshof - ... - Helmahof - ? - Deutsch-Wagram - ... - Leopoldau U1 - ... - Floridsdorf U6 - ... - Praterstern U2 - ... - Landstraße U3) ist jede U-Bahn in wenigen Minuten erreichbar.

Weiteres halten an diesem Bahnhof auch zahlreiche Regionalzüge. Infrastruktur /

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 186.64m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 127.25m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 186.64m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.7m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 589000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Vidovic

E-Mail: office@mast-immo.at