

**Wohnen in einem geräumigen Bungalow in Strasshof -  
Perfekt für Familie und Gartenliebhaber für nur 550.000€!  
provisionsfrei**



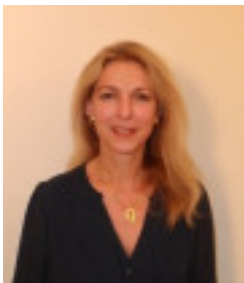
**Objektnummer: 9057**

**Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	196,51 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	228,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,74 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Monika Feichtinger**

B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H  
Sternngasse 3 /2 /6  
1010 Wien

T + 43 1 535 02 83  
H + 43 699 11 54 54 99  
F + 43 1 535 02 83-83

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





















## Objektbeschreibung

Geräumiger Bungalow, toprenoviert für Großfamilie + Wohnkeller + 2 Terrassen + 2 Stellplätze in einer ruhigen Sackgasse

aufgeschlossen: Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon

**Gesamtwohnfläche: 231,51m<sup>2</sup>**

Nutzfläche:

**EG: ca. 142,27m<sup>2</sup> (6 Zimmer) + 2 Terrassen ca. 30m<sup>2</sup>**

**+ Untergeschoss: ca. 54,24m<sup>2</sup> (3 Zimmer)**

**+ Nutzkeller: ca. 20m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche: 708m<sup>2</sup>**

Bauklasse o, gk 35% 7 m bis zur Dachtraufe

**Nutzfläche EG:**

1 großes Esszimmer mit Ausgang zu einer Terrasse, Kamin vorhanden für einen Ofen, Blumenfenster

1 Wohnzimmer.

1 Wohnküche **möbliert** mit Sitzplatz

4 Schlafzimmer

Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, großer Handtuchheizkörper, Fenster + Lüftung

WC mit Waschbecken, Fenster

zentrales Vorzimmer mit einem Kamin

Abstellraum mit Fenster

Geräteabstellraum mit Fenster

**Untergeschoss:** Stüberl, Fitnessraum, Zimmer

**Keller**, dort befindet sich die Heizungstherme, der Warmwasserboiler, die Waschmaschine  
**unausgebauter Dachraum** ca. 150m<sup>2</sup>

**derzeit 1 Autostellplatz am Grundstück**

**ein 2-ter Autostellplatz ist genehmigt**

breite Zufahrtsstraße

**Ausstattung;**

**Gasetagenheizung mit sparsamen Brennwertgerät,**

**3 zusätzliche Kamine**

**1 Kachelofen**

Fenster sind aus Holz

Fensterbalken aus Holz bei allen Fenstern, diese dienen als Sonnenschutz im Sommer, als Wärmeschutz im Winter bzw. als Einbruchschutz.

1 Ausgangstüre, 2 Terrassentüren

Böden: Laminat, Holzboden in der Küche und Steinfliesen in Bad und WC

2/3 des Hauses Ziegelmassivbau

1/3 Holzhaus

Walmdach

2 Terrassen

zusätzlich gibt es einen Brunnen

**Haus wurde komplett renoviert**

**neuer Gasbefund**

**neuer Elektrobefund**



**Kaufpreis: 550.000,-**

Wir helfen Ihnen gerne bei der Finanzierung und können Ihnen gute Konditionen anbieten

**Betriebskosten: 99,-/ Monat**

Aufschließungskosten an die Gemeinde

Energieausweis wird vom Eigentümer noch zur Verfügung gestellt

Das Grundstück befindet sich in einer Sackgasse in der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn, Bezirk Gänserndorf.

Strasshof gehört zum Marchfeld und wurde ursprünglich als eine Art "Gartenstadt" von Wien geplant und angelegt.

Das Grundstück liegt in einer ausgesprochen ruhigen Lage mit altem Baumbestand und sehr angenehmer Atmosphäre

#### **MOBILITÄT:**

beste Erreichbarkeit mit der Schnellbahn nach Wien Mitte in 30min

Bahnhof 5 min mit Auto

Bus Linie 494B:<https://richard.at/wp-content/uploads/2011/11/Fahrplan-Linie-494b.pdf>

Schulbus Linie 494C:<https://richard.at/wp-content/uploads/2011/11/Fahrplan-Linie-494c.pdf>

ANRUF-SAMMEL-TAXI Marchfeld mobil

SPITAXI

#### **NAHVERSORGUNG: auch zu Fuß erreichbar**

Penny 3min mit Auto

Billa 3min mit Auto

Hofer 4min mit Auto

Spar 5min mit Auto

Merkur 10min mit Auto

Lidl 11min mit Auto

Bioladen Bubenicek Meiberger 3min mit Auto

Lagerhaus 2min mit Auto

...

#### **BILDUNGSEINRICHTUGEN:**

NÖ Landeskindergarten Strasshof - Silberwald 3min zu Fuß  
Waldkindergarten 5min mit Auto  
NÖ Landeskindergarten mit heilpädagogischen Gruppe 5min mit Auto  
Volksschule Strasshof 3min mit Auto  
Volksschule Gänserndorf Süd 5min mit Auto  
Europamittelschule Strasshof 4min mit Auto  
Allgemeine Sonderschule 5min mit Auto

### **FREIZEITAKTIVITÄTEN:**

Beach-Volleyballplatz, Fun-court und Rollschuhlaufplatz  
Dampfross & Drahteselradweg  
Erlebnisradstopp  
Fußballplatz und Tennisplätze  
Hundenauslaufzone  
Regionalbad Gänserndorf  
Rodelberg  
Spielplätze

**Weitere Infos über die Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn finden Sie hier:** <http://strasshofandernordbahn.gv.at/>

Für weitere Infos oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**B.A.R!** Immobilien & Verwaltungs GmbH  
Sternngasse 3/2/6  
A- 1010 Wien

Mag. Monika Feichtinger  
Email: [office@bar-immobilien.at](mailto:office@bar-immobilien.at)  
Tel: [0699 11 54 54 99](tel:069911545499)

Weiter Objekte finden Sie unter [www.bar-immobilien.at](http://www.bar-immobilien.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap