



EXPOSÉ



STRASSHOF AN DER NORDBAHN · EINFAMILIENHAUS

Traumhaftes Passivhaus

699.000 €

ZU VERKAUFEN

144 m²

WOHN-/NUTZFLÄCHE

5

ZIMMER

636 m²

GRUNDSTÜCK

Traumhaftes Passivhaus

699.000 €

ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	144 m ²
Grundstück	636 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	2010

Objektart	Einfamilienhaus
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100139656
Energieklasse	B

In Strasshof an der Nordbahn gelangt dieses TRAUMHAFTE PASSIVHAUS, in einer ruhigen Wohngegend zum Verkauf!
Die Wohnfläche beträgt 144 m² und gliedert sich wie folgt:

EG: Vorzimmer, Toilette mit Handwaschbecken, Wohnzimmer mit offener und vollmöblierter Dan Küche, Wirtschaftsraum, sowie 24 m² großen Wintergarten.
OG: 4 Schlafzimmer (eines davon mit Schrankraum), Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette, sowie ein Abstellraum.
An allen Fenstern sind Rollläden und Fliegengitter angebracht (im Wohnbereich mit elektrischer Beschattung).

Ein Highlight ist auch die aktive Kühlung.
Das 636 m² große Grundstück ist südseitig ausgerichtet.
Ein Garten der im März aufwacht und abwechselnd blüht, bietet viele Früchte und Kräuter wie z.B.: Feigen, Maulbeeren, Granatapfel, Marillen, Lorbeerstrauch, Schnittlauch, Tomatenpavillon.....
Ein neuer Brunnen wurde gebohrt, an dem auch die Gartenbewässerung angeschlossen ist.
Ein Salzwasserpool, eine Doppelgarage, eine neue Einfriedung mit Alu Zaun und viele weitere Highlights erwarten Sie in dieser Liegenschaft.
Beheizt wird mittels einer Wohnraumlüftung!!!

Passivhausenergiewert: HWB 8kWh/m² = A++

Fertigstellung war 2016.

Kaufpreis: 699.000,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Nebenkosten:

Grunderwerbsteuer (Kauf) - 3,5%

Eintragungsgebühr (Kauf) - 1,1%

Vertragserrichtungskosten durch Notar

Für weitere Informationen oder Besichtigungen, wenden Sie sich bitte an Herrn Michael Kutschera, 0676/711 57 18 oder per Mail an m.kutschera@immo.express

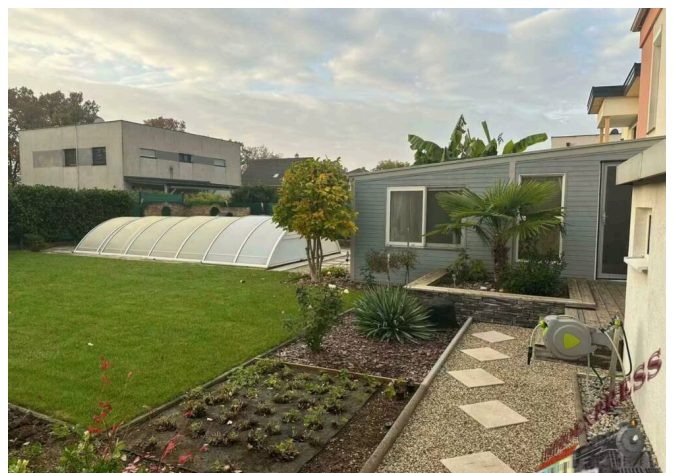
Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift, der E-Mail Adresse und der Telefonnummer bearbeiten können.

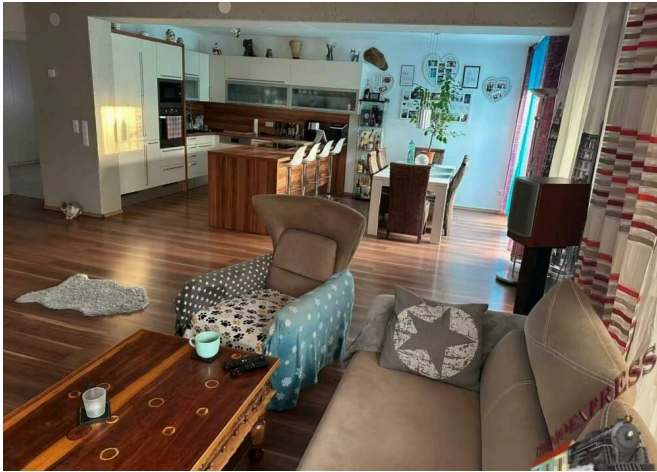
(Alle Informationen basieren auf Angaben des Eigentümers, Druckfehler vorbehalten.)

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN





AUSSTATTUNG

— Kabel/Sat-TV

— teilmöbliert

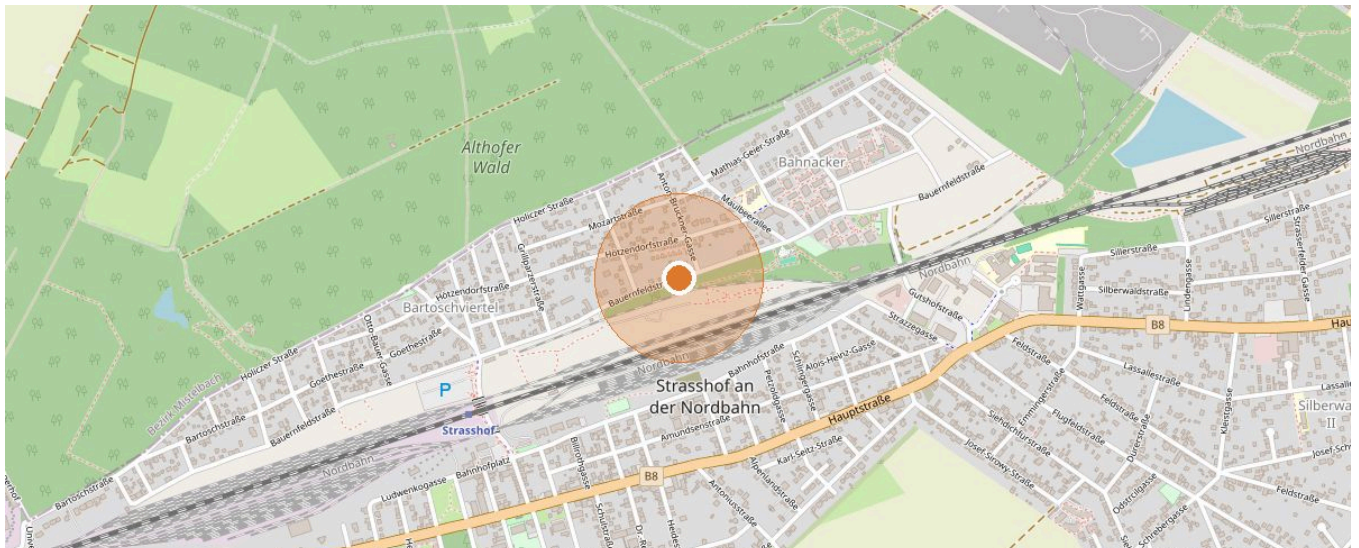
— vollerschlossen

WEITERE DETAILS

Bezirk	Gänserndorf
Lage	Strasshof an der Nordbahn
Käuferprovision	3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Wohnfläche	144 m ²
Gesamtfläche	144 m ²
Separate WCs	1
Terrassen	1
Terrassenfläche	33 m ²
Anzahl Stellplätze	2

Heizart	Erdwärme
Badausstattung	Dusche, Badewanne, Fenster
Küche	Komplett
Stellplatzart	Garage
Fenster-Material	Kunststoff
Waschmaschinenanschluss	Ja
Separates WC	1
Doppelwaschbecken	Ja
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2231 Strasshof an der Nordbahn · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Michael Kutschera

Mobil: +43 676 71 15 718

E-Mail: m.kutschera@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100139656 · Stand 29.10.2026

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.