

**Wohn-Baugrund 15. Min vor Wien. - Ruhige und naturnahe  
Wohnlage. - Infrastruktur fußläufig.**



**Objektnummer: 608**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Gesamtfläche:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Vasile Szkopecz

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 92 666 97

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Dieses Wohn-Baugrundstück liegt in ruhiger Siedlungslage, in der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn.

Die Stadtgrenze zu Wien ist mit dem Auto und der Bahn in nur rund 15 Minuten sehr gut erreichbar.

Wesentliche Infrastruktur und Bildungseinrichtungen sind fußläufig gelegen.

### ***Die Vorteile dieses Grundstücks auf einen Blick:***

- Siedlungsgebiet mit fußläufiger Infrastruktur.
- Naturnahe Lage und Idylle, Wald direkt angrenzend.
- Nur rund 15 Fahrminuten mit KFZ oder Bahn nach Wien.
- Ideal für Familien: Bildungszentrum fußläufig gelegen.
- Bebauungsdichte bis 30%, Höhe bis max. 7m + max. 1,5m Dach.
- Errichtung eines Doppelhauses möglich.
- Grundteilung und Teil-Weiterverkauf möglich.

### **DAS GRUNDSTÜCK.**

Das Grundstück hat ein Flächenausmaß von rund 1.000 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Bei der vorliegenden Widmung handelt es sich zur Gänze um "Bauland Wohngebiet (BW)".

Die Bebauung ist mit einer Bebauungsdichte von bis zu 30% möglich.

Zulässig ist eine Bebauungshöhe von maximal 7 Metern zuzüglich bis zu 1,5 Meter für das Dach.

Die Bebauung ist in offener Bauweise vorgeschrieben.

Nähere Details zur Bebaubarkeit finden Sie in der Verordnung der Bauvorschriften der Gemeinde.

Gerne übermitteln wir Ihnen diese auf Anfrage.

## **DIE REGION.**

Strasshof an der Nordbahn bietet sämtliche Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Darüber hinaus wird das Angebot von der Bezirkshauptstadt Gänserndorf (10 Min.) und Wien (15 Min.) ergänzt.

Alle Bildungseinrichtungen von der Kinderkrippe bis zur Europa-Mittelschule sind fußläufig erreichbar.

Der nur rund 2 Km entfernte Bahnhof, mit Park & Ride Parkplatz, bietet eine ideale regelmäßige Anbindung nach Wien im 30-Minuten-Takt.

Das Grundstück liegt direkt an einem Wald grenzend und bietet Naturnähe und Ruhe am besten Platz der Siedlung.

## **WEITERE GRUNDSTÜCKE.**

In diesem Siedlungsareal stehen noch weitere Grundstücke zum Kauf zur Verfügung.

Die weiteren Grundstücke haben ebenfalls rund 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Gerne informieren wir Sie auch über die weiteren Grundstücke.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap