

## Baugrund in ruhiger Siedlungslage, Waldrand



Foto\_Inserat

**Objektnummer: 7939/2100150020**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Nutzfläche:</b>	999,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	999,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	427.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



### **Bernhard Sarközi**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410038

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



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein 999m<sup>2</sup> großes Grundstück in 2231 Strasshof an der Nordbahn, Waldrandlage mit unverbaubarem Gegenüber. Das nach Süden ausgerichtete, weitläufige Grundstück ist komplett eben und blickdicht eingezäunt.

Daten:

999m<sup>2</sup>

BW / Bauklasse 1 / Bauweise offen

Max. bebaubare Fläche: 35% (349,65m<sup>2</sup>)

Die Anschließungskosten sind noch zu entrichten

unverbaubares Gegenüber (Wald/Forst)

Derzeit ist nur ein Einfamilienhaus möglich. Man kann es ggf. neu vermessen lassen, denn ab 1.000m<sup>2</sup> wären zwei Wohneinheiten möglich. Die Anschließungskosten sind noch zu entrichten.

Lage:

Das Grundstück befindet sich in Strasshof, im Bezirk Gänserndorf, mit dem Auto 15 Minuten von Wien entfernt, am Waldrand und in Siedlungslage. Es befinden sich unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie, Fitnesscenter, Volksschule und Mittelschule in unmittelbarer Umgebung. Fußläufig in 20 Minuten oder in wenigen Minuten mit dem Autobus, erreichen Sie die Schnellbahnstation, mit welcher Sie ebenfalls nach kurzer Zeit Wien oder Gänserndorf erreichen.

Nutzen Sie unsere kostenlose Finanzierungsberatung!

Für alle weiteren Fragen und einen kostenlosen, unverbindlichen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass im Falle eines Kaufes bzw. einer Anmietung des/r gegenständlichen Objekte/s eine Vermittlungsprovision an unser Unternehmen fällig ist und in Rechnung gestellt wird, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – dies sind 3% des Kaufpreises inkl. Lasten (bei Kaufpreisen unter EUR 48.448,50 bis 4%) zzgl. 20% MwSt. bzw. bis zu 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Die Vereinbarungen gemäß § 15 Abs. 1 MaklerG gelten ausdrücklich als vereinbart, wonach insbesondere die Zahlung der oben vereinbarten Provision auch für den Fall vereinbart wird, dass das Rechtsgeschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt (ohne beachtenswerten Grund wird ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlicher Rechtsakt unterlassen), dass ein anderes als ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft oder dass das Rechtsgeschäft mit einer anderen Person zustande kommt, der von Ihnen diese Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben wurde.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap