

**Nachbarparzelle ebenfalls verfügbar | tolles  
Eckgrundstück mit bestehendem Haus | Grün-Ruhelage |  
ca. 20 Autominuten von Wien |**



**Objektnummer: 14789**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	66,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

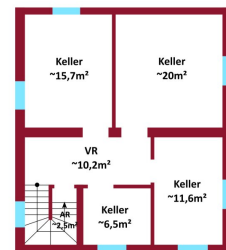
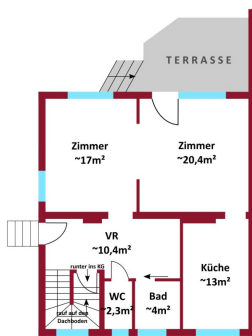


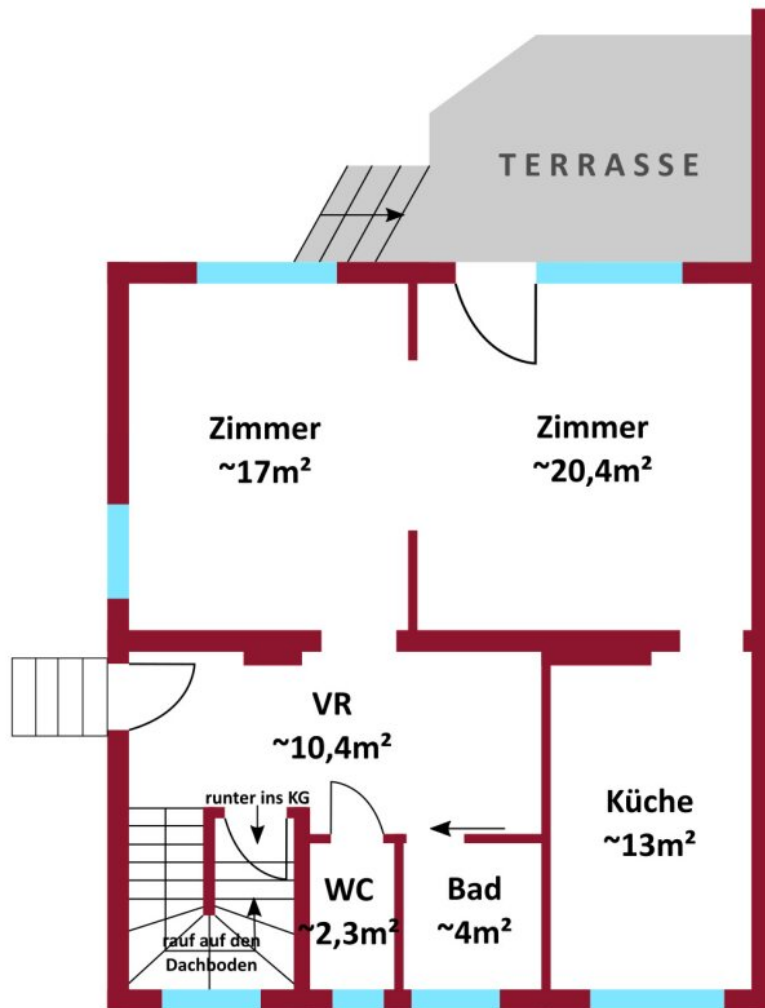
### **Maja Arsic**

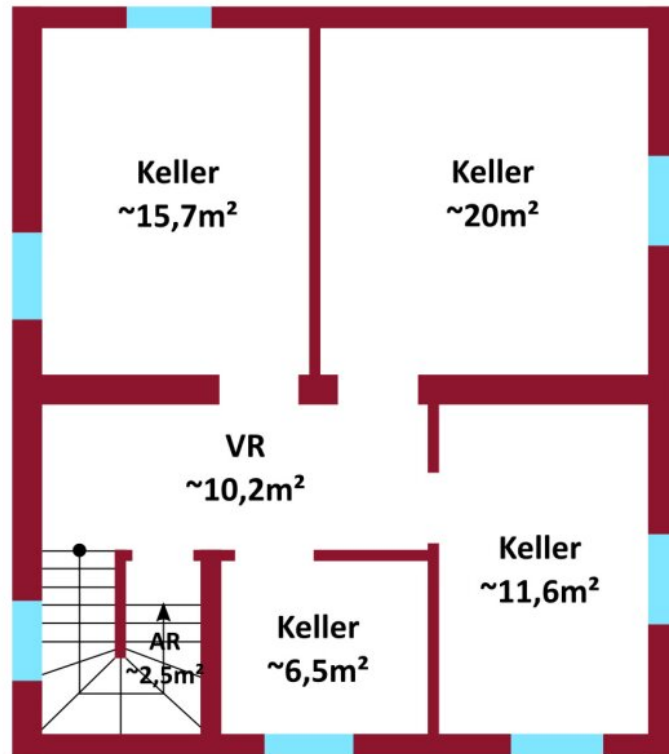
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

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







# Objektbeschreibung

## Ein Grundstück mit vielen Möglichkeiten!

In einer **charmanten Siedlung, umgeben von einer herrlich grünen Ruhe-Idylle** befindet sich das Grundstück in **beliebter Lage Strasshofs**.

Die **Nähe zu Wien (ca. 15km)** sowie die **tolle Anbindung und gebotene Infrastruktur** sind nur einige der Gründe, warum Strasshof an **immer größer werdender Beliebtheit** gewinnt.

Zurzeit weist das Grundstück eine **Gesamtgröße von ca. 1476m<sup>2</sup>** auf. Nach einer Teilung können voraussichtlich **2 Parzellen mit beispielsweise ca. 820m<sup>2</sup> und ca. 650m<sup>2</sup>** geschaffen werden.

**Auf einer Hälfte** des derzeitigen Grundstücks befindet sich ein **Einfamilienhaus**.

Das Haus verfügt über **2 Geschosse** (Erdgeschoss und Kellergeschoss) sowie einen **(noch) nicht ausgebauten Dachboden**.

Derzeit befindet es sich in einem noch nicht fertiggestellten Zustand und ermöglicht somit seinen neuen Besitzern, **alles an ihre individuellen Wünsche anzupassen**.

Gemäß den dort gegebenen Bebauungsbestimmungen ist die **maximale Bebaubarkeit nicht zur Gänze ausgenutzt**, somit besteht aller Voraussicht nach **zusätzliches Umbau- und Ausbaupotential!**

## Die Bebauungsbestimmungen:

- Widmung BW-3WE: Bauland-Wohngebiet, 3 Wohneinheiten
- 30% Bebaubarkeit
- offene o. gekuppelte Bauweise
- Bebauungshöhe: 7^

## **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **359.000,-- Euro**.

Bei **erfolgreichem Geschäftsabschluss** fällt eine **Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis** an.

## **Lage:**

### **Herrliche Ruhelage!**

Das Grundstück befindet sich am **Anfang einer ruhigen Sackgasse** umgeben von **viel Grün**.

Sie genießen eine **tolle Infrastruktur** und **rasche Anbindung nach Wien**.

Nur **ca. 3 Autominuten bzw. ein Spaziergang** entfernt befindet sich der **Bahnhof Silberwald**.

**Geschäfte des täglichen Bedarfs** und auch **Ärzte** können gut **zu Fuß erreicht** werden.

**Wien** ca. 15km

**Bahnhof Silberwald** ca. 1,7km

**Kindergarten** ca. 800m

**Volksschule** ca. 1,8km

**Mittelschule** ca. 1,8km

**Billa Plus** ca. 1km

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap