

## Sommerhäuschen auf uneinsehbarem Grundstück in ruhiger, zentraler Wohnsiedlung



nach Norden

**Objektnummer: 95052**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34

H ?+43 664 394 0880

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



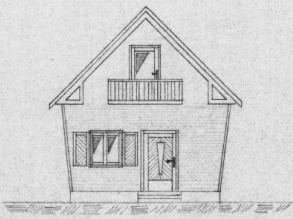




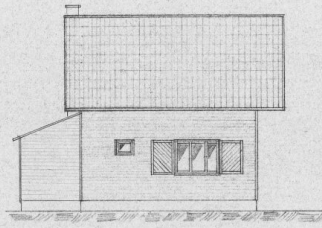




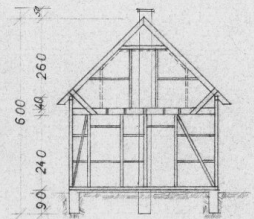
ANSICHT - A



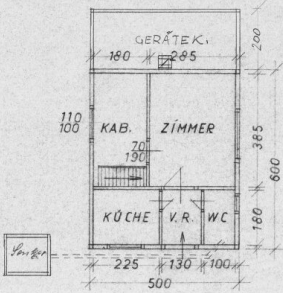
ANSICHT - B



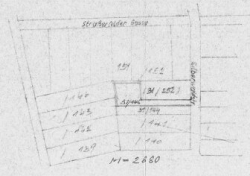
SCHEIT - A



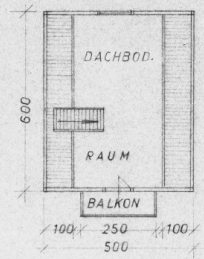
GRUNDRISS

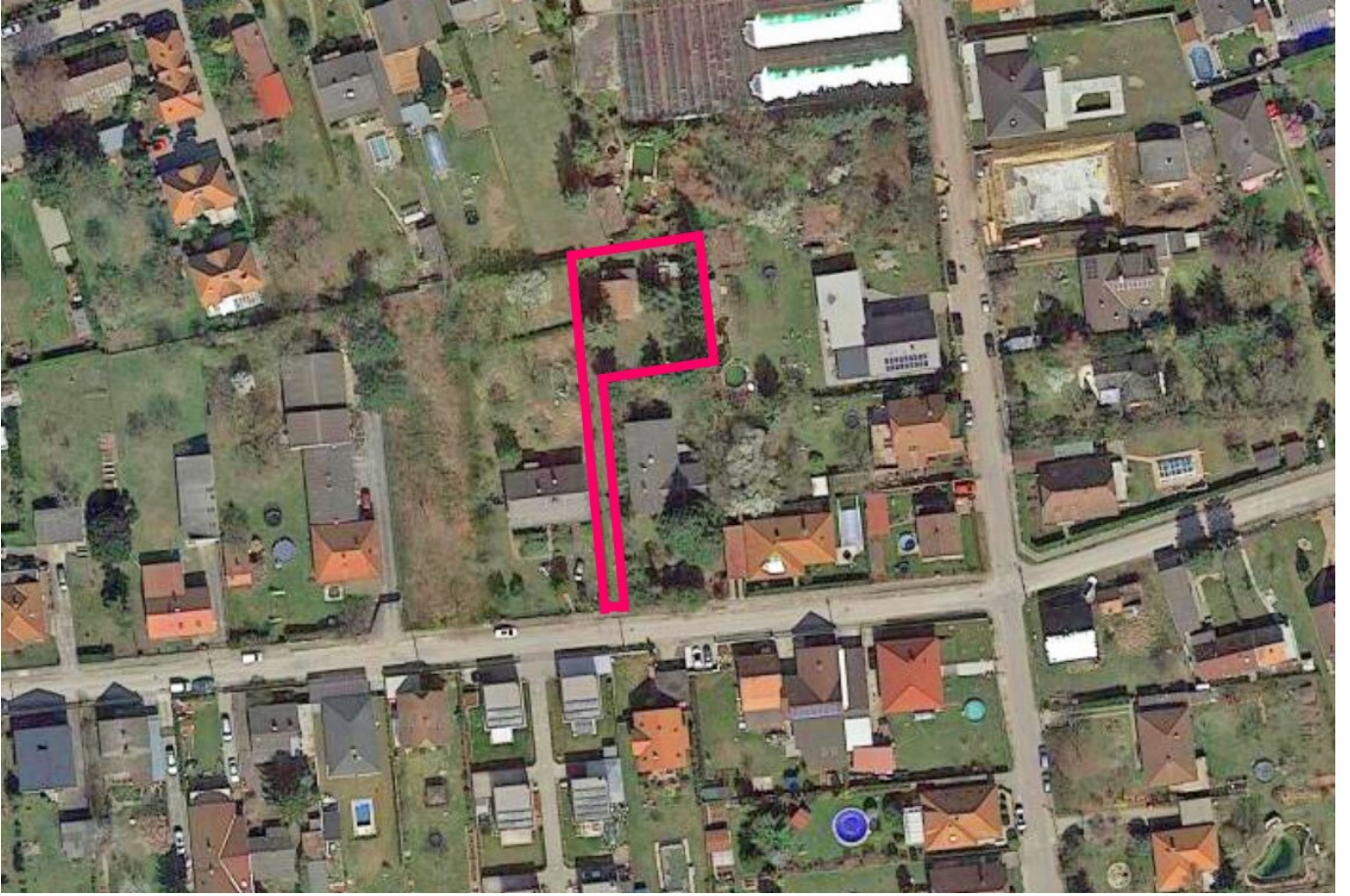


GRUNDSTÜCK-NR-31 / 145  
KAT. GEMEINDE-STRASSERFELD



MANSDIENE





## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnsiedlung. Das ebene Grundstück mit Sommerhaus liegt in zweiter Reihe zur Straße und ist über eine Fahnenzufahrt erreichbar. Die Anschließungsabgabe wurde laut Gemeinde bereits bezahlt.

Strasshof ist eine Marktgemeinde im Marchfeld, im Bezirk Gänserndorf und durch die Nordbahnstrecke sehr gut an die Bundeshauptstadt Wien angebunden; der Regionalzug benötigt von der ca. 1,5 km entfernten Bahnstation Silberwald nur etwa 26 Minuten nach Floridsdorf, mit dem Auto erreicht man die nordöstliche Wiener Stadtgrenze über die B8 ebenfalls in nicht einmal einer halben Stunde.

### Bebauung

- Bauland-Wohngebiet, max. 3 Wohneinheiten;
- zwei KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit über 80 m<sup>2</sup> auf Eigengrund;
- Bauweise offen oder gekuppelt
- max. bebaubare Fläche: 30 % der Grundstücksfläche
- Bauklasse 7<sup>^</sup>
- Die Grundrissfläche von Hauptgebäuden darf 50 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Das Grundstück liegt komplett im Bauland Wohngebiet, es gilt eine zulässige Bauhöhe bis Bauklasse 7<sup>^</sup>. Weiters gelten die NÖ Bauordnung sowie das NÖ Raumordnungsprogramm in der jeweils aktuellen Fassung. Anders als in Wien existiert in Niederösterreich kein Baumschutzgesetz, das die Rodung von Bäumen auf privatem Eigentum verbietet. Sämtliche Anschlüsse für Strom, Wasser und Kanal sind bereits auf dem Grundstück vorhanden, weiters steht ein Gartenbrunnen zur Bewässerung zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap