

**Top Baugrund | Nur noch 4 Parzellen verfügbar | Strasshof  
- Ruhelage | ideal auch für Bauträger**



Grundstück - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3413**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Kaufpreis:</b>	205.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	410,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Igor Nikolic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 676 6115255  
H +43 676 6115255

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



@IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:  
LUB@IMMONESTOR.AT | +43 676 / 611 92 55





## Objektbeschreibung

Top **Baugrund** | **Strasshof** - Ruhelage | ideal für Einfamilienhäuser

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!!

-----

*Nutzen Sie schnell diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein bis drei Parzellen.*

*Im Herzen von Sulberwald II in ruhiger Wohnsiedlung, wird dieses großvolumige und toll geschnittene Grundstück parzelliert.*

Die **Immobilie** im Überblick:

- + Am Grundstück entstehen 9 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- + ca. 5.457 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Ruhelage wird in Kürze parzelliert
- + Straßenfront: ca. 25 Meter
- + Bauklasse NÖ Bauordnung, die Bebauungsdichte wird mittels Geschoßflächnezahl 0,4 festgelegt.

WEITERE INFORMATIONEN:

- + Bahnhof- Nähe
- + Ruhige Wohnsiedlung
- + Grünruhelage

Diese Immobilie befindet sich in einer guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Alle Nahversorger befinden sich in der Nähe.

+ Zug: S1

Kaufpreis: € 205.000,-

Preisberechnung:

€ 410,- pro Quadratmeter beim Kauf v. 1. Parzelle (ca. 500 m<sup>2</sup>)

€ 400,- pro Quadratmeter beim Kauf v. 2. Parzellen (ca. 1000 m<sup>2</sup>)

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

Für weitere Unterlagen (Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern.

Für Besichtigungstermine bin ich gerne auch an Samstagen, Sonn- und Feiertagen für Sie verfügbar, einfach anrufen:

Herr Igor NIKOLIC

Mobil: [+43 676 / 611 52 55](tel:+436766115255)

A-1220 Wien, Wagramer Straße 102

E-Mail: [lupu@immonestor.at](mailto:lupu@immonestor.at)

Internet: [www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

### **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL, ADRESSE) BEARBEITEN KÖNNEN.

## INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.500m  
Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap