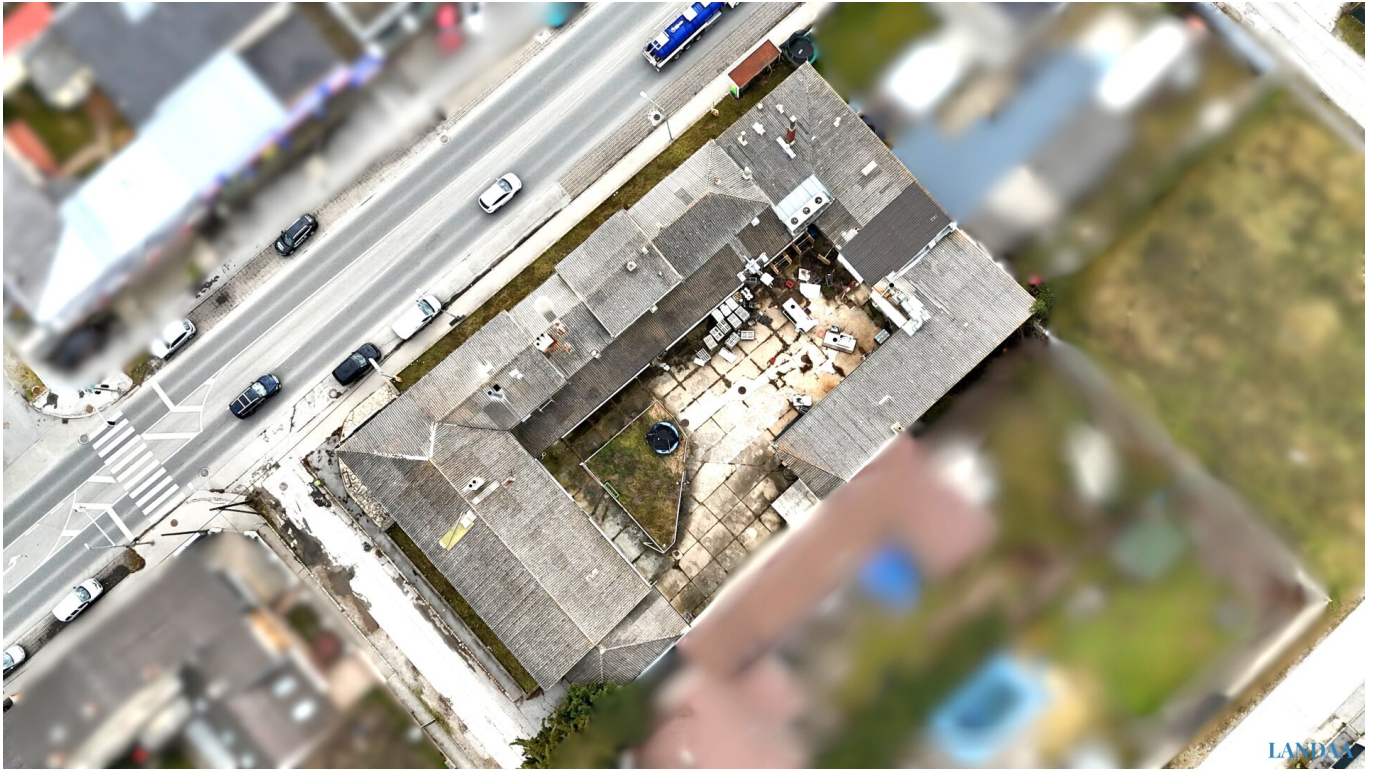


**+VIELFALT AN DER HAUPTSTRASSE+ Betriebsstätte oder  
ca. 2.000 m<sup>2</sup> Wohnraum!**



**Objektnummer: 4952**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	2.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.245,00 €

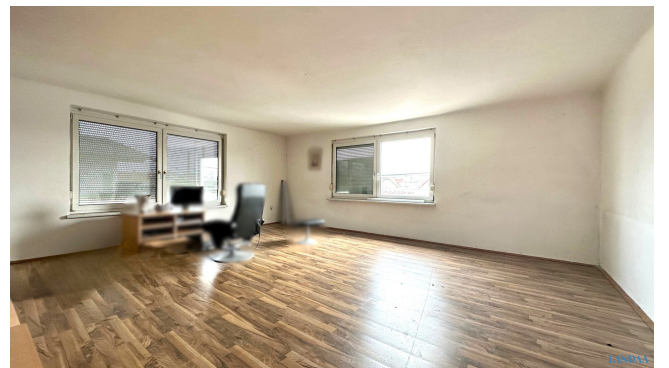
## Ihr Ansprechpartner

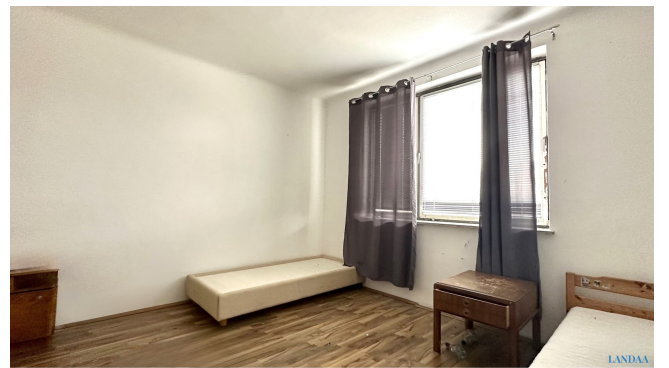


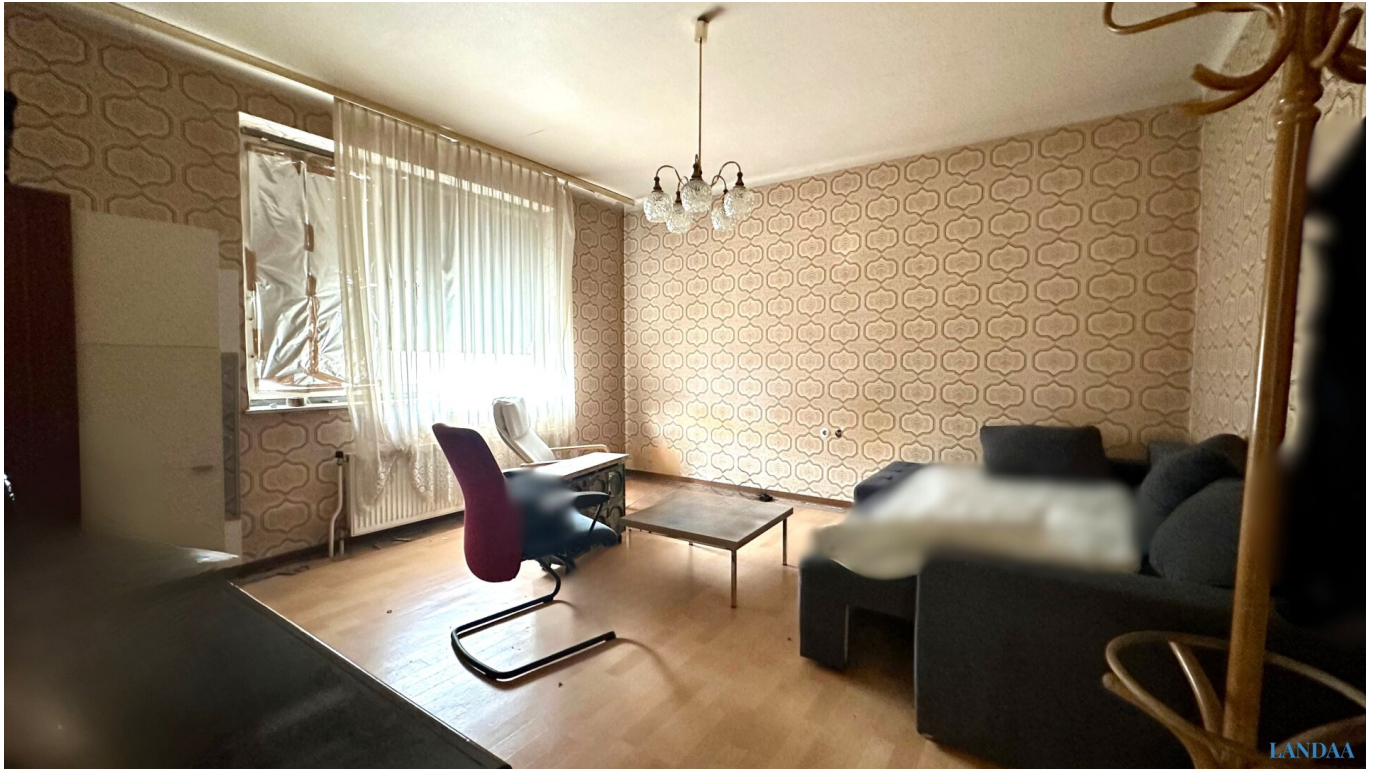
### **Andrej Jokic**

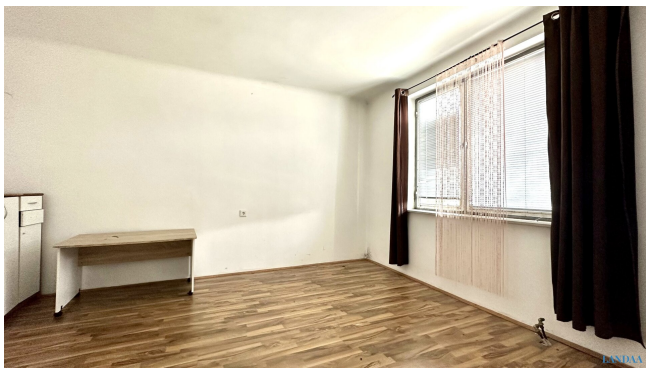
LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

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















# Objektbeschreibung

## ACHTUNG Bauträger!!!

### Objektübersicht

In der Billrothgasse 1, **direkt an der Hauptstraße von Strasshof an der Nordbahn**, steht ein vielseitiges Objekt **auf einem 2.313 m<sup>2</sup> großen Grundstück zum Verkauf**. Das bestehende Gebäude bietet ca. **900 m<sup>2</sup> Nutzfläche, bestehend aus ca. 300 m<sup>2</sup> Büroflächen und ca. 600 m<sup>2</sup> Lagerflächen, mit der Möglichkeit zum Ausbau**. Alternativ ist ein Abriss und Neubau möglich, wobei laut Architektenstudie eine Wohnnutzfläche **von ca. 2.000 m<sup>2</sup> realisierbar ist**. Die Immobilie ist flexibel nutzbar: als Betriebsstätte mit Lager, Werkstatt (z. B. für Kfz, Handwerk), Mitarbeiterquartier, Logistikzentrum, Produktionsstätte, Schulungszentrum, Co-Working-Space als Neubauprojekt **oder aber auch als Renditeobjekt**.

### Details der Betriebsstätte / Neubauprojekt

- Nutzfläche Bestand: ca. 900 m<sup>2</sup>
  - Büroflächen: ca. 300 m<sup>2</sup>
  - Lagerflächen: ca. 600 m<sup>2</sup>
- Neubauprojekt: Ca. 2.000 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche möglich (lt. Architektenstudie)
- Ausbau: Möglichkeit zur Erweiterung der Bestandsfläche
- Parkplätze: Ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter im Innenbereich
- Nutzungsmöglichkeiten (Bestand):
  - Betriebsstätte mit Lager (z. B. für Handel, Logistik)
  - Werkstatt (z. B. für Kfz-Reparaturen, Handwerksbetriebe)
  - Mitarbeiterquartier (z. B. für temporäre Unterbringung)
  - Logistikzentrum oder Produktionsstätte
  - Schulungszentrum oder Seminarraum
  - Co-Working-Space oder Kreativbüro

- Nutzungsmöglichkeiten (Neubau): Wohnbau mit ca. 2.000 m<sup>2</sup>
- Status: Sofort nutzbar (Bestand) oder Neubauprojekt planbar
- **Kaufpreis: 2.490.000 Euro**

**Das Objekt bietet maximale Flexibilität: Nutzung des bestehenden Gebäudes für gewerbliche Zwecke, einschließlich Werkstattnutzung, oder Entwicklung eines renditestarken Wohnprojekts.**

#### Grundstück & Ausstattung

- Grundstücksgröße: 2.313 m<sup>2</sup>
- Parkflächen: Interne Parkplätze für Mitarbeiter (Bestand)
- Infrastruktur: Wasser, Strom, Kanal, Internetanschluss vorhanden

**Das großzügige Grundstück an der Hauptstraße bietet ideale Voraussetzungen für sowohl gewerbliche Nutzung als auch einen Neubau mit hoher Wohnnutzfläche.**

#### Lage und Infrastruktur:

**Die Billrothgasse 1 liegt direkt an der Hauptstraße von Strasshof an der Nordbahn, in einer prominenten, gut sichtbaren Position, ideal für Gewerbebetriebe mit Kundenverkehr, Werkstatt- oder Logistikbedarf sowie für Wohnprojekte mit hoher Nachfrage.** Strasshof besticht durch seine **exzellente Nähe zu Wien**: Die Wiener **Stadtgrenze (1210 Wien) ist nur ca. 15–20 Minuten mit dem Auto entfernt**, und die S1 sowie A23 bieten schnelle Verbindungen in die Hauptstadt. **Ein Highlight ist die Bahnverbindung: Der Bahnhof Strasshof (ca. 5 Gehminuten) ermöglicht mit der S-Bahn (S1) eine Fahrt nach Wien Zentrum in nur 25–30 Minuten.** Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Spar), Restaurants, Schulen und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe, was den Alltag erleichtert. Freizeitmöglichkeiten wie der Marchfeldkanal für Spaziergänge oder Radtouren bereichern die Umgebung.

Diese Lage kombiniert die Ruhe einer Kleinstadt mit der urbanen Erreichbarkeit Wiens, was sie perfekt für Unternehmen oder Wohnbauentwickler macht, die eine strategische Position mit guter Infrastruktur suchen.

**Für genauere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Jokic jederzeit gerne unter 0660/444 2751 oder unter [andrej.jokic@landaa.at](mailto:andrej.jokic@landaa.at) zur Verfügung!**

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap