

**Baugrundstück nur 12 km von der Wiener Stadtgrenze -  
Ausgezeichnete Lage im Ausmaß von ca. 650 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 5387/7122**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück                     |
| <b>Land:</b>             | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2231 Strasshof an der Nordbahn |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 260.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 676 342 77 18

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





## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem optimal geschnitten Baugrund in toller Lage direkt in Strasshof**

*dann sind Sie hier genau richtig,...*

Strasshof an der Nordbahn liegt im Marchfeld in Niederösterreich ist ca. 12-13 km entfernt von der Wiener Stadtgrenze. Die Stadtgemeinde umfasst ca. 12 km<sup>2</sup> und ist zu ca. 21% bewaldet.

Der Großteil des Ortsgebietes erstreckt sich über die B8 und beträgt ca. 6,5 km. Das Grundstück ist ca. 600 m Luftlinie von der Bundesstraße entfernt und bietet daher absolute Ruhe und eine tolle Wohnqualität.

Die aktuelle Einwohnerzahl (Stand 01/2024) beträgt derzeit bei ca. 12.000 Einwohner.

### Highlights:

- **650 m<sup>2</sup> Bauland/Wohnen**
- **Bauklasse I & II offen**
- **Bauhöhe: 7m**
- **Bebauungsdichte: 30%**
- **Top Infrastruktur**
- **Ruhelage**
- **Oberndorfergasse / teils Sackgasse**

### Wichtiges Detail:

- **GSt. Nr.: 104/347 im Ausmaß von ca. 650 m<sup>2</sup> "260.000,-- €"**

### **Infrastruktur:**

**Strasshof verfügt über zahlreiche Nahversorger, Kindergärten, Schulen und alles was Sie täglich benötigen.**

### **Schule/Bildung:**

- Kindergarten: Marterlweg (ca. 600 m)
- Kindergarten: Maulbeerallee (ca. 2 km)
- Kindergarten: Neusiedler Straße (ca. 3 km)
- Volksschule: Schönkirchner Straße (ca. 1,6 km)
- EMS "Europa Mittelschule" (ca. 1,6 km)

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Bahnhof Silberwald: (ca. 2,2 km)
- Bahnhof Strasshof: (ca. 2,9 km)
- zahlreiche Bushaltestellen entlang der B8 (ca. 500 m)

### **Nahversorger:**

- Billa PLUS: (ca. 1 km)
- Billa, Teddy, Penny & KIK (ca. 1,2 km)
- Hofer (ca. 1,3 km)

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Kosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

*Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber und Immobilienmakler hingewiesen.*

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 <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap