

**Mach was d'raus!! Leistbares Eigentum mit großem  
Potential I Nachbargrundstück auch zu verkaufen I Keller I  
großzügiger Garten**



**Objektnummer: 14788**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Nutzfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	66,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	329.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

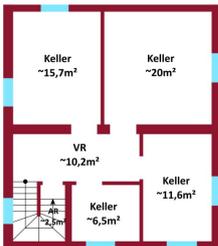
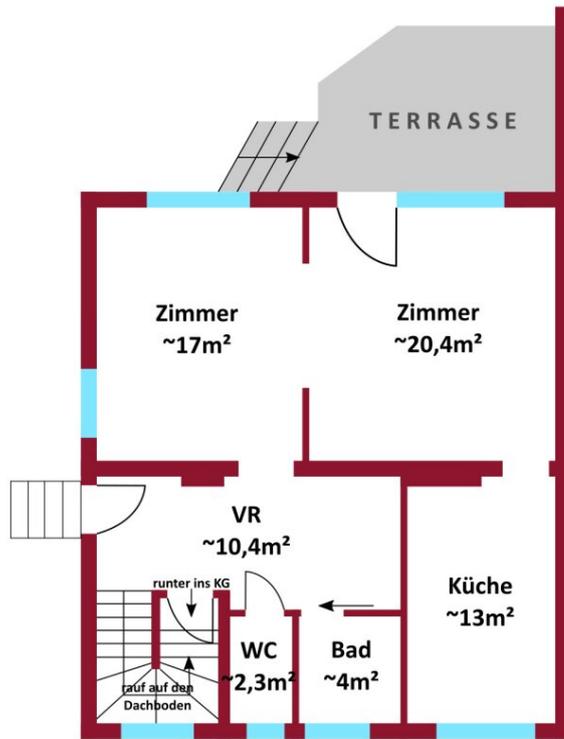
T +43 699 18 04 71 30

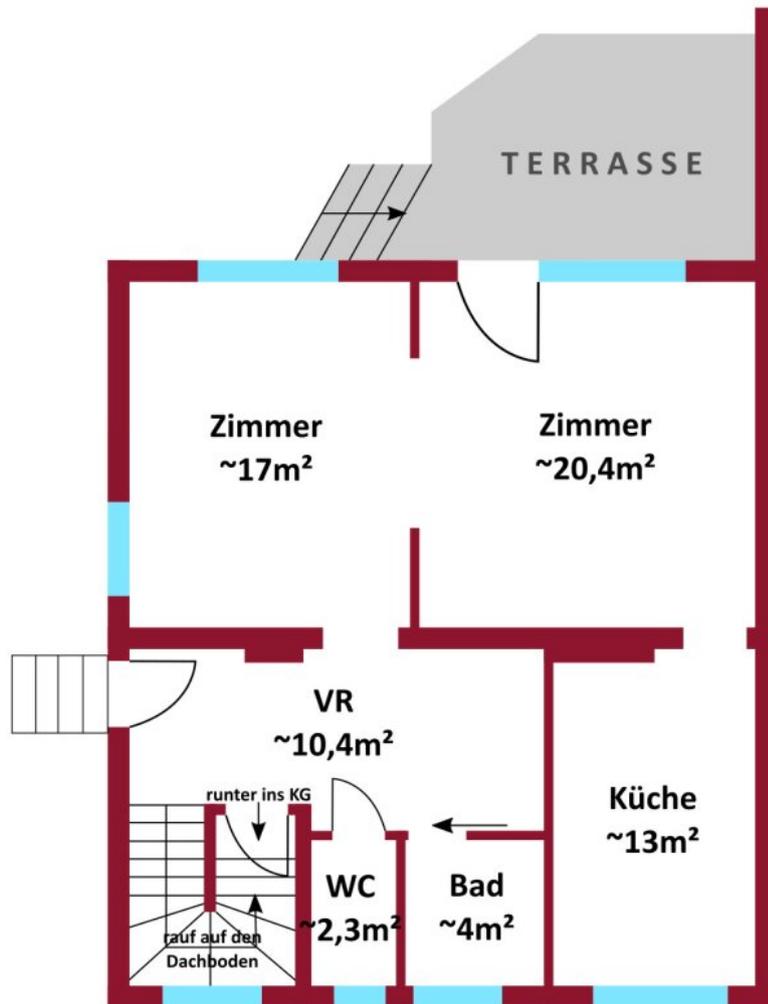
H +43 699 18 04 71 30

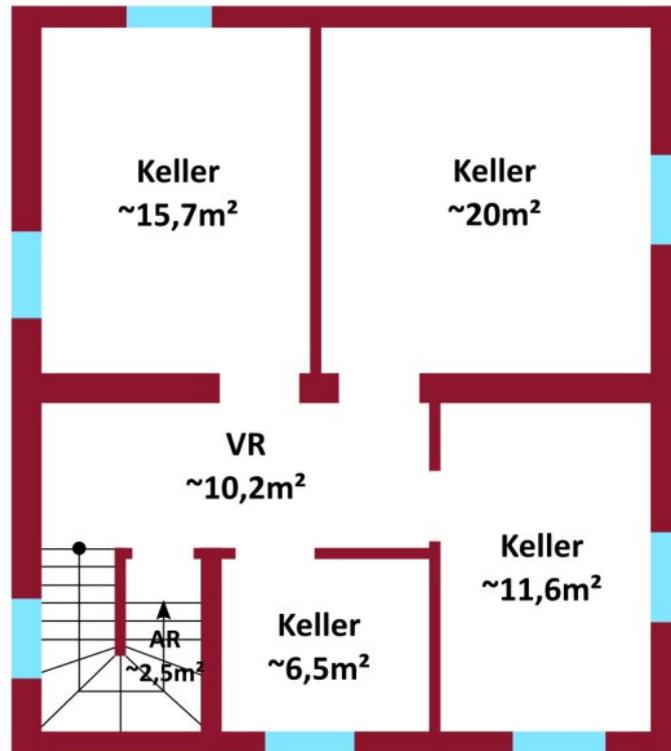
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### **DIE Möglichkeit Ihrer Fantasie freien Lauf zu lassen!**

In einer **charmanten Siedlung, umgeben von einer herrlich grünen Ruhe-Idylle** befindet sich dieser äußerst **interessante Bastlerhit 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.

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!**

Zudem haben Sie die **Option, das Grundstück zu vergrößern**. Das Grundstück wurde noch nicht geteilt und weist eine **Gesamt-Grundstücksgröße von ca. 1.476m<sup>2</sup>** auf, es besteht somit die Möglichkeit, **die genaue Grundstücksgröße noch festzusetzen!**

### **Das Grundstück weist die folgenden Bebauungsbestimmungen auf:**

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

**Lage:**

**Herrliche Ruhelage!**

Die Liegenschaft 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](tel:069918047130) zur Verfügung.**

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

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.

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 <2.500m

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