"Ruhiges und großes Eck-Grundstück mit Bestands-Einfamilienhaus"

Parzelle 2, ca. 650 m² mit Einfamilienhaus

Objektnummer: 5660/7364

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Gesamtfläche:	1.476,00 m²
Kaufpreis:	599.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Beatrix Fötsch

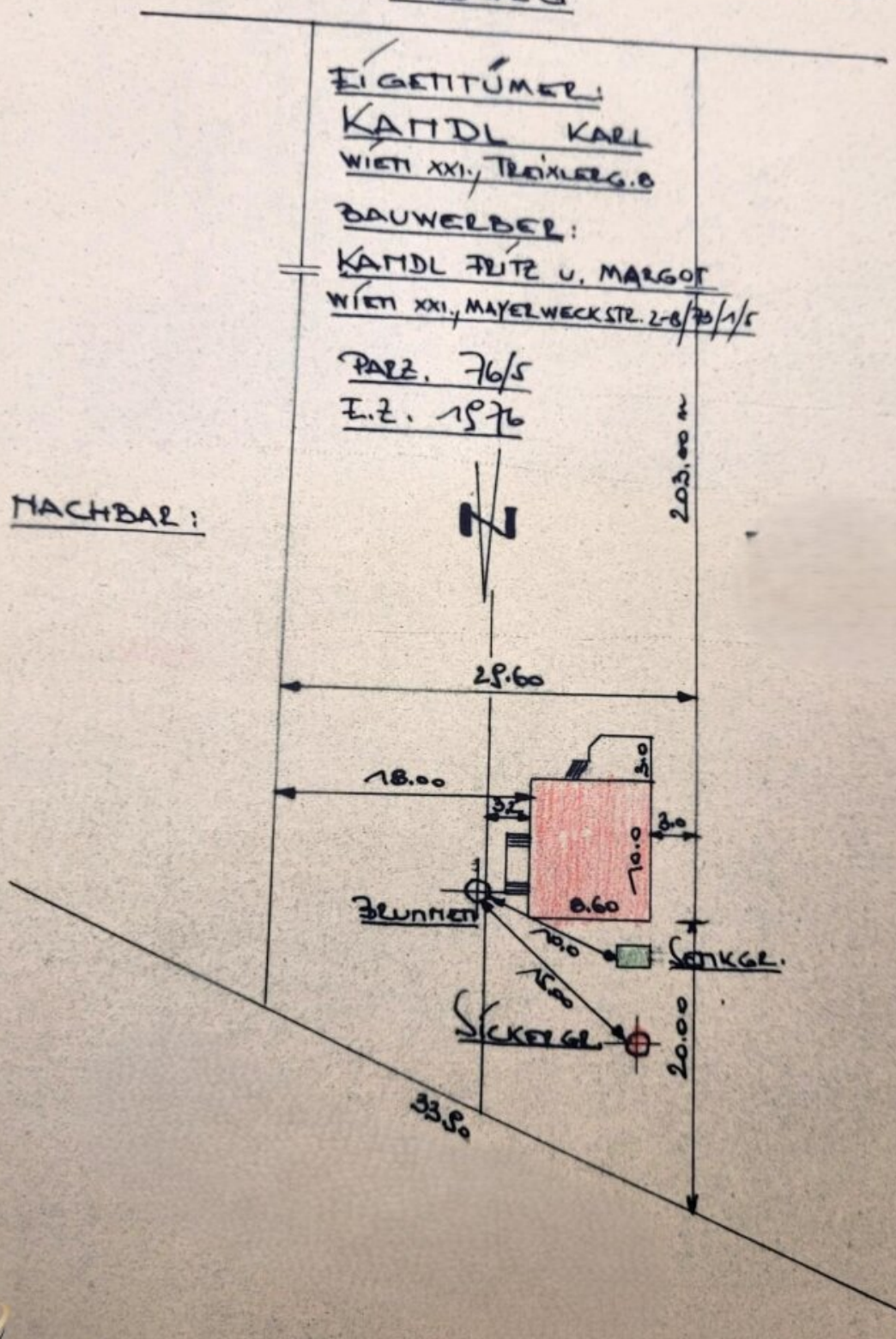
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

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

76/43
77/136
77/242
76/3
77/1
1
Gesamtfläche 1.476 m²
76/37
76/4
76/97
76/109
76/110
76/90

SITUATION M. 1:500



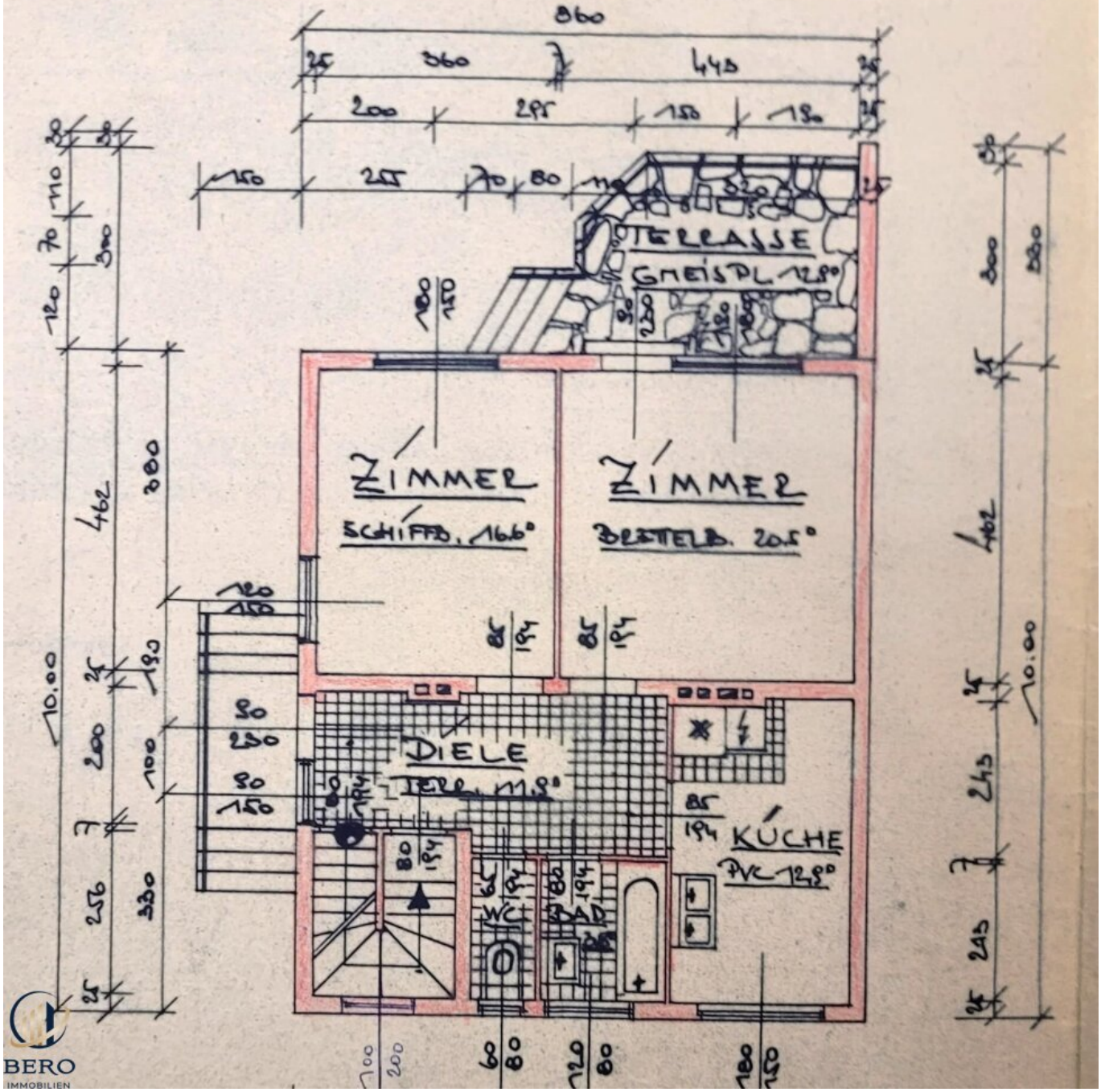
LEOPOLD GANG

BERO IMMOBILIEN

76/43
77/136
77/242
76/3
771
1
Parzelle 2 ca. 650 m²
Gesamtfläche 1.476 m²
Parzelle 1 ca. 820 m²
76/37
76/4
76/97
76/109
76/110
76/90

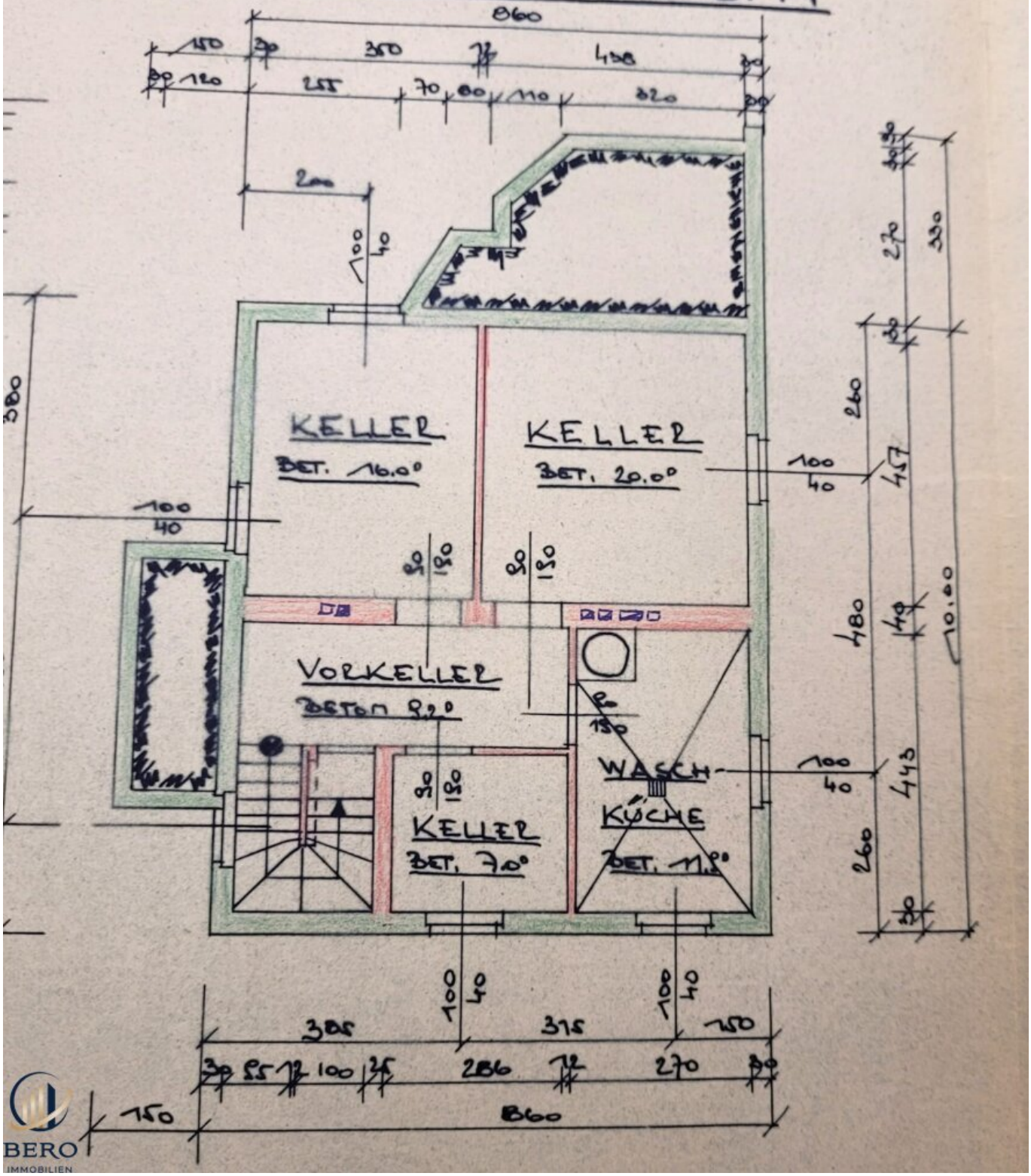
Josef-Schwarz-Straße
Kernstockwegg
Peter-Strasser-Gasse
Schubertgasse
141 Haus6
43 Haus2
133-137
1
BERO

ERDGESCHOSS

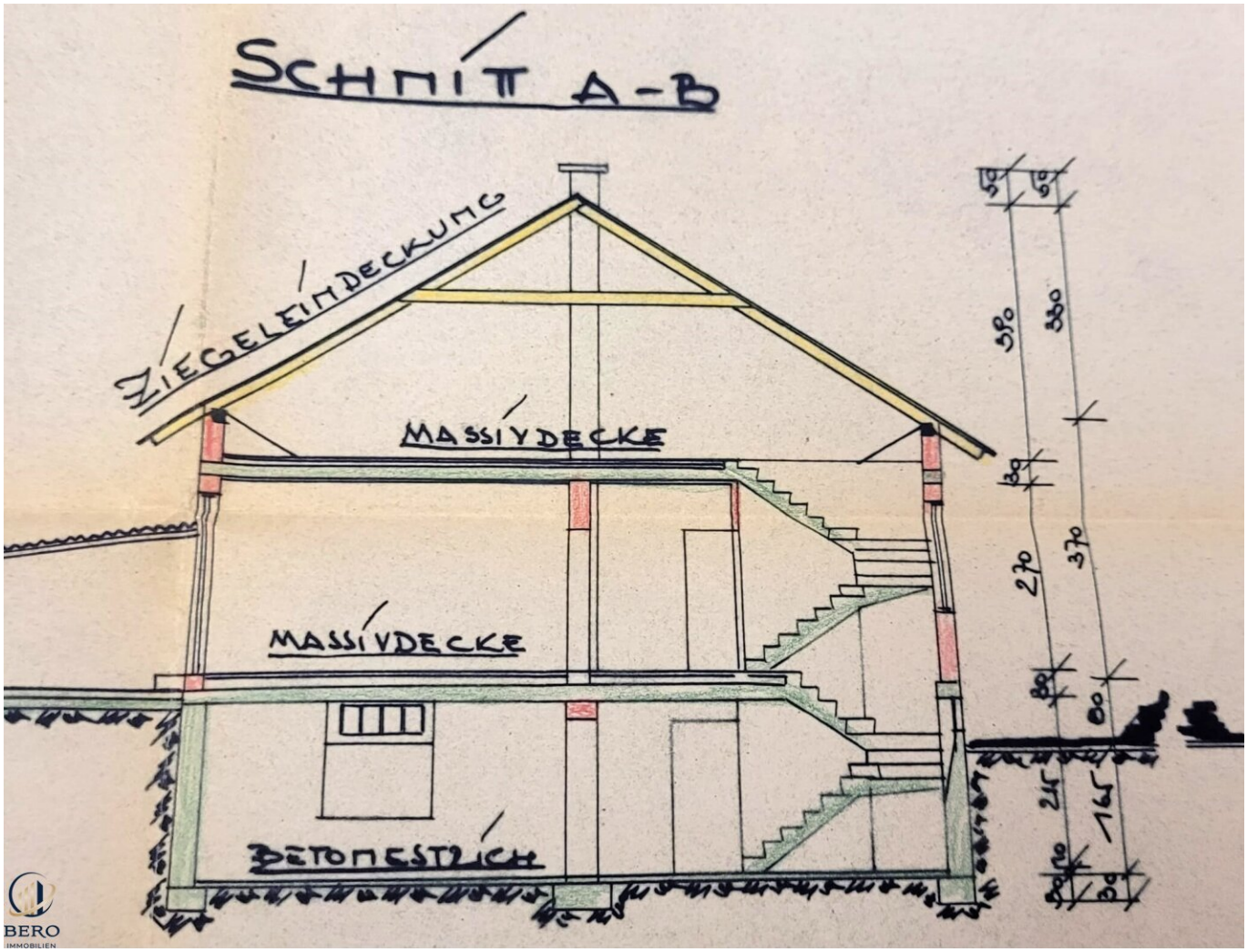


BERO
IMMOBILIEN

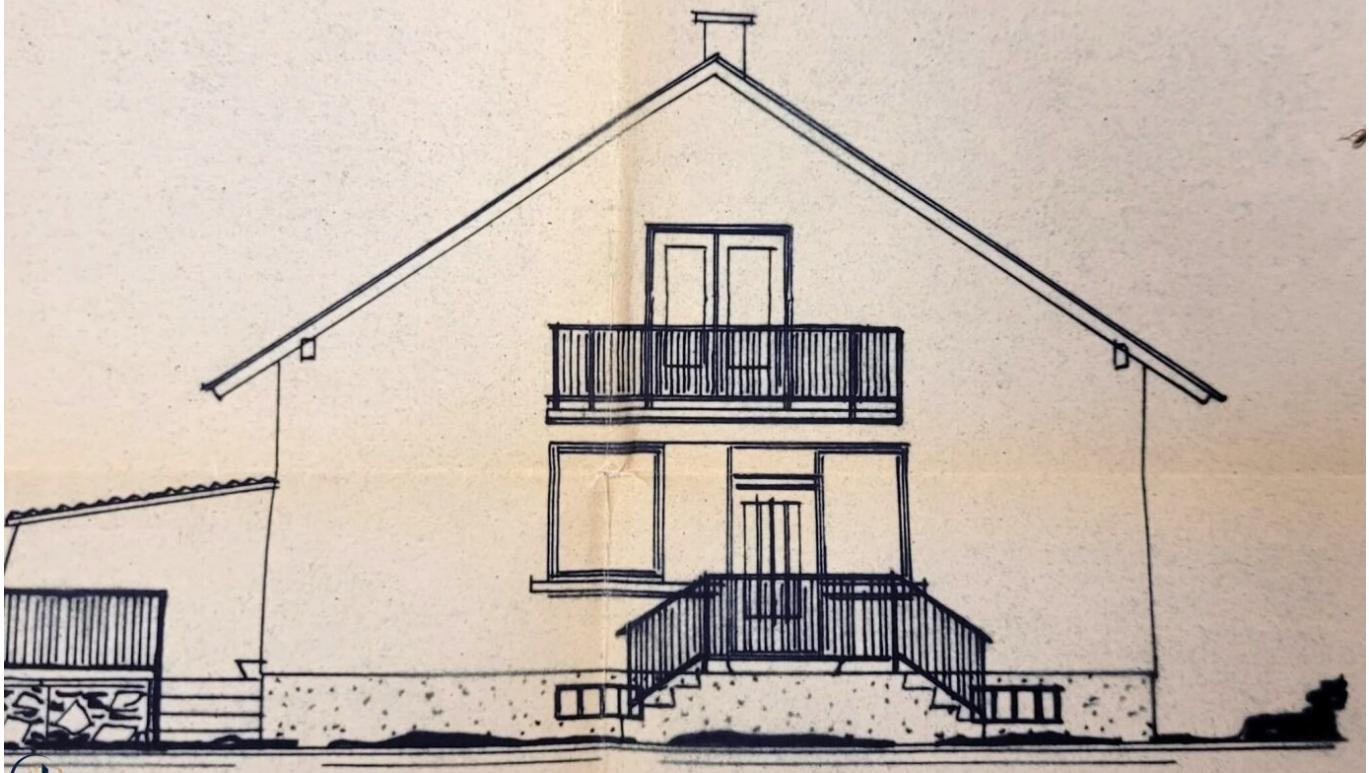
KELLER- U. FUNDAMENT



BERO
IMMOBILIEN


SCHNITT A-B
ZIEGELEINDECKUNG
MASSIVDECKE
MASSIVDECKE
BETONESTRICH
50
50
380
330
30
270
370
80
80
245
165
30
30

SEITENANSICHT



BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Strasshof an der Nordbahn wurde ursprünglich als Wiener Vorstadt geplant und angelegt und befindet sich am nördlichen Rand des Marchfelds. Mittlerweile hat sich Strasshof längst zu einer aktiven Weinviertler Stadtgemeinde entwickelt.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungstermin. Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!

Willkommen auf Ihrem sonnigen Eigenrund in sehr guter Lage

Dieses **Eck-Baugrundstück** ist in angenehm ruhiger Siedlungslage und in einer Sackgasse situiert. Der Baugrund bietet Ihnen die perfekte Grundlage für die Verwirklichung **Ihrer** persönlichen **Wohn-Träume.** Derzeit finden Sie **ein Bestands-Einfamilienhaus auf einer Hälfte** des genannten Gesamt- Grundstücks vor. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, **das Grundstück zu teilen oder nur eine Parzelle zu erwerben. Wir beraten Sie gerne und umfassend!**

Zurzeit weist **das gesamte Grundstück** eine Gesamtfläche von **ca. 1476 m²** auf. **Nach einer Teilung des Baugrundes** könnten **2 einzelne Parzellen geschaffen werden.**

Ein Beispiel wie das Grundstück geteilt werden könnte:

Parzelle 1 ca. 820 m², ohne Altbestand

Parzelle 2 ca. 656 m², auf dieser Parzelle befindet sich ein Einfamilienhaus. Dieses kann durch einige Sanierungsmaßnahmen aus dem Dornröschenschlaf geholt werden. Ebenso ist es möglich das bestehende Einfamilienhaus abzureißen und ein neues Haus zu errichten. Hier sind Ihren Wünschen kaum Grenzen gesetzt!

Kaufpreise bei Teilung des Grundstücks

- **Der Kaufpreis** für die **ca. 820 m² große Bauparzelle ohne Altbestand** beläuft sich auf **€ 279.900**

- **Der Kaufpreis** für den **ca. 650 m² großen Baugrund mit Bestands-Einfamilienhaus** beläuft sich auf **€ 349.900**

Lage & Infrastruktur

Die als sehr gut zu bezeichnende öffentliche Verkehrsverbindung sorgt dafür, dass Sie sowohl Wien als auch die umliegenden Regionen sehr schnell, bequem und unkompliziert erreichen. Der Bahnhof Silberwald befindet sich nur wenige Autominuten entfernt. Von diesem erreichen Sie die **VOR Linien REX1** in Richtung Wien und Gänserndorf und die **S-Bahn 2** in Richtung Bahnhof Meidling. Weiters finden Sie eine „**Park & Ride“ Anlage** vor. Ideal für alle Pendler: innen!

Mit dem **REX1** und der **S-Bahn 2** erreichen Sie **zahlreiche Stationen**, die Sie **mit nur 1x umsteigen** und **in kürzester Zeit in die diversen Bezirke Wiens** bringen.

U1 Leopoldau

U6 Handelskai

U1, U2, S-Bahn Praterstern

U3, U4, CAT und **S-Bahn** Landstraße

Mit ihrem PKW erreichen Sie die Auffahrt **zur S1 in ca. 15 Min.** und auch der Flughafen Schwechat ist in rund 35 min. erreichbar.

Genießen Sie die Vorzüge des Lebens in einer **ruhigen & herrlich grünen Umgebung**, ohne auf die Nähe zu Wien verzichten zu müssen! **Familienfreundlichkeit** steht in **Strasshof** an erster Stelle. **In unmittelbarer Nähe** finden Sie **einen Kindergarten,** der den Jüngsten unter uns eine liebevolle Betreuung und eine optimale Förderung bietet. Weiters finden Sie in Strasshof eine **Volksschule**, eine **Europamittelschule**, einen **Schulcampus** für beeinträchtigte Kinder und Jugendliche **plus Nachmittagsbetreuung**, wie auch eine **Musikschule** vor. Auch ein **großer Supermarkt** ist nur wenige Minuten entfernt, sodass Sie alle notwendigen **Einkäufe des täglichen Bedarfs** in unmittelbarer Umgebung tätigen können. Weiters bietet Strasshof **zahlreiche Freizeitmöglichkeiten**. Ob Sie gerne laufen, spazieren gehen oder mit der Familie die vielfältige Natur erkunden – **Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.**

Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Sämtliche Angaben erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für

die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

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