

**"Wohnen in ruhiger und grüner Siedlungslage"-  
Baugrundstück in guter Lage**



Parzelle 1, 820 m<sup>2</sup> ohne Haus

**Objektnummer: 5660/7402**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2231 Strasshof an der Nordbahn  |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 1.476,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 279.900,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

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.









## 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.

### Willkommen auf Ihrem sonnigen Eigenrund in sehr guter Lage

Dieses **großzügige Eck-Baugrundstück** in angenehm ruhiger Siedlungslage ist in einer Sackgasse situiert. Dieses Grundstück bietet Ihnen die perfekte Grundlage für die Verwirklichung **Ihrer persönlichen Wohn-Träume**. Ob Sie ein **Einfamilienhaus**, ein **Doppelhaus**, eine **größere Liegenschaft für sich und Ihre Familie** planen, oder überlegen, **das Grundstück zu teilen, um dadurch eine zweite Parzelle** zu gewinnen. Hier sind Ihren Ideen und Wünschen keinerlei Grenzen gesetzt.

Zurzeit weist das gesamte Grundstück eine Gesamtgröße von **ca. 1476 m<sup>2</sup>** auf. Nach einer Teilung des Baugrundes könnten **2 einzelne Parzellen geschaffen werden**.

Ein Beispiel, wie das Grundstück geteilt werden könnte:

**Parzelle 1 ca. 820 m<sup>2</sup>: ohne Altbestand:** Dieser Teil des Grundstücks wird hier zum Kauf angeboten.

**Parzelle 2 ca. 656 m<sup>2</sup>:** Auf dieser Parzelle befindet sich ein Einfamilienhaus. Dieses kann durch einige Sanierungsmaßnahmen rasch aus dem Dornröschenschlaf geholt werden.

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

### Fakten im Überblick

- **ca. 820 m<sup>2</sup> großes und rechteckig angelegtes Eck-Grundstück**
- **ohne Altbestand**

- ruhige Siedlungslage
- Widmung BW-3WE: Bauland-Wohngebiet
- 30%ige Bebaubarkeit
- offene o. gekuppelte Bauweise
- maximale Gebäudehöhe: 7 Meter
- zzgl. und max. 1,5 m für das Dach

## 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