

## **Bieterverfahren: Charmantes Einfamilienhaus in Strasshof**



**Objektnummer: 8014/315**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	107,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	31,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 357,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,18
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,92 €

## Ihr Ansprechpartner



### BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

T +43 6763802529  
H +43 6763802529

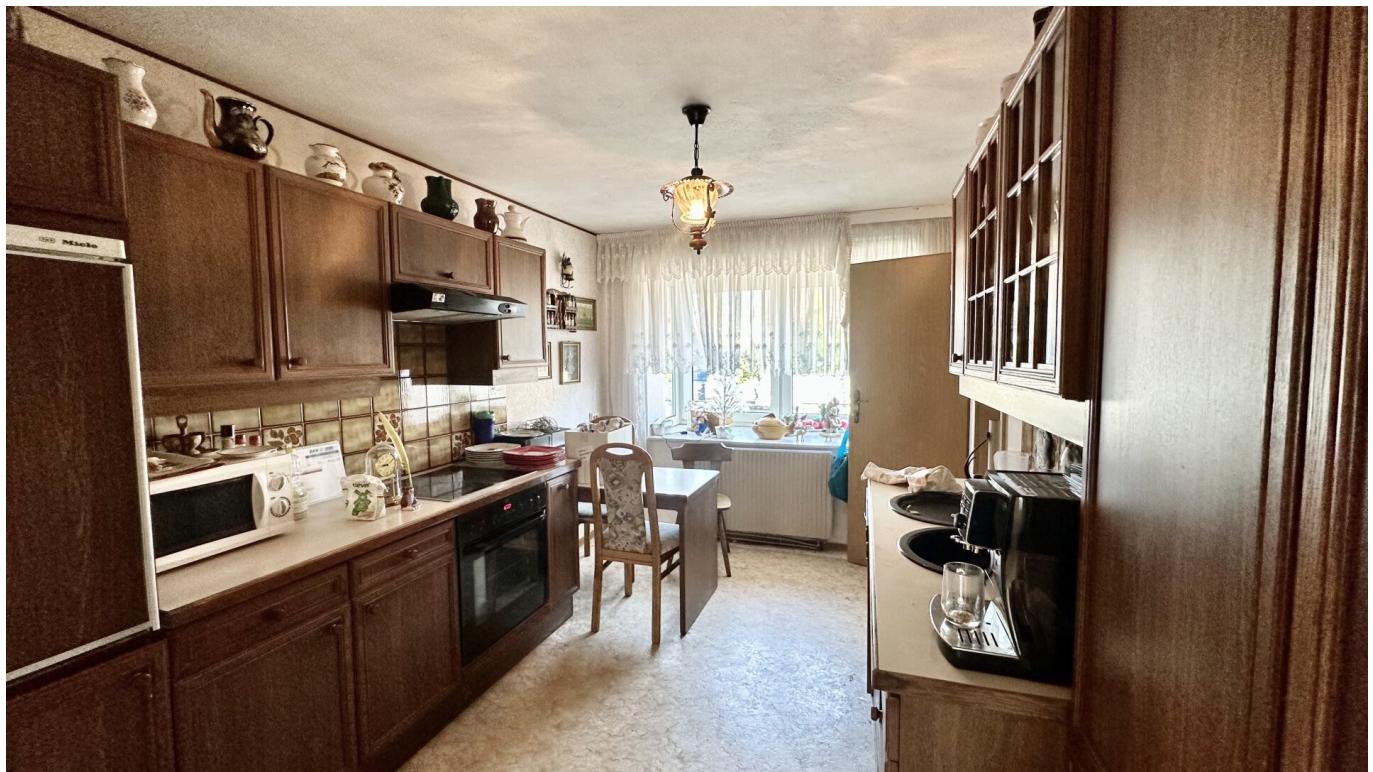
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



VISUALISIERUNG

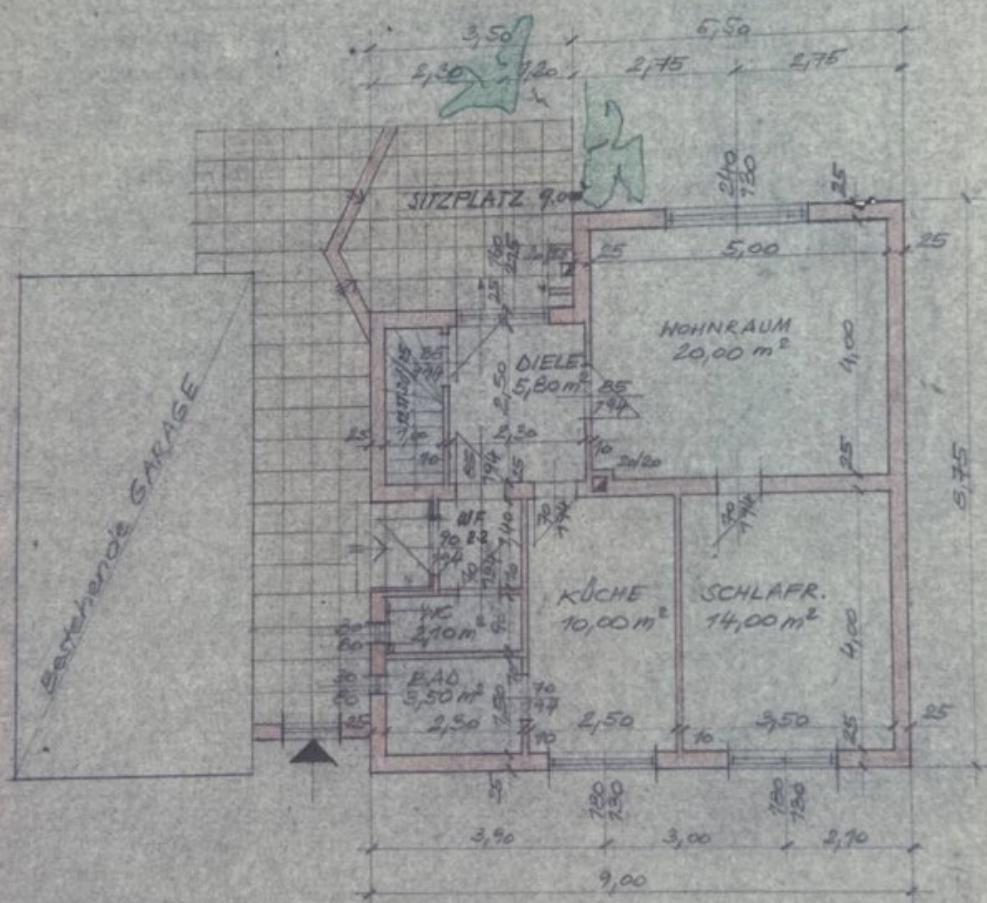
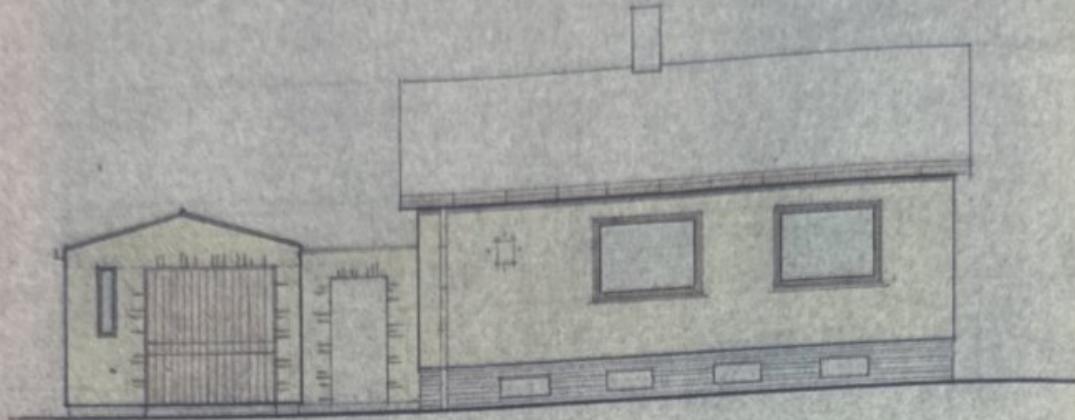






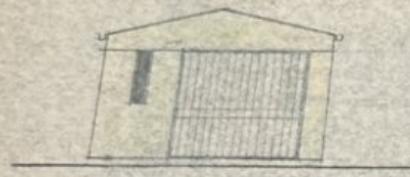


STRASSENANSICHT,

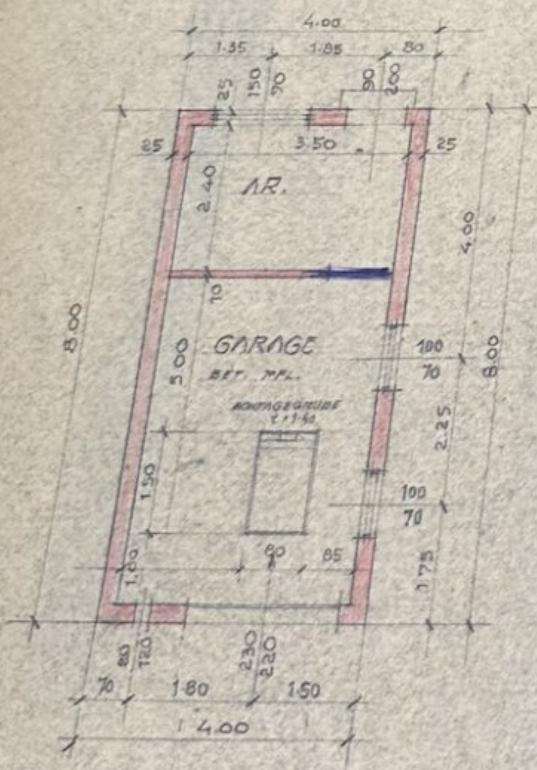
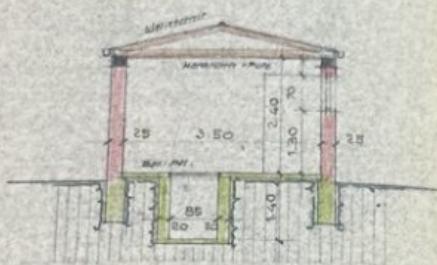


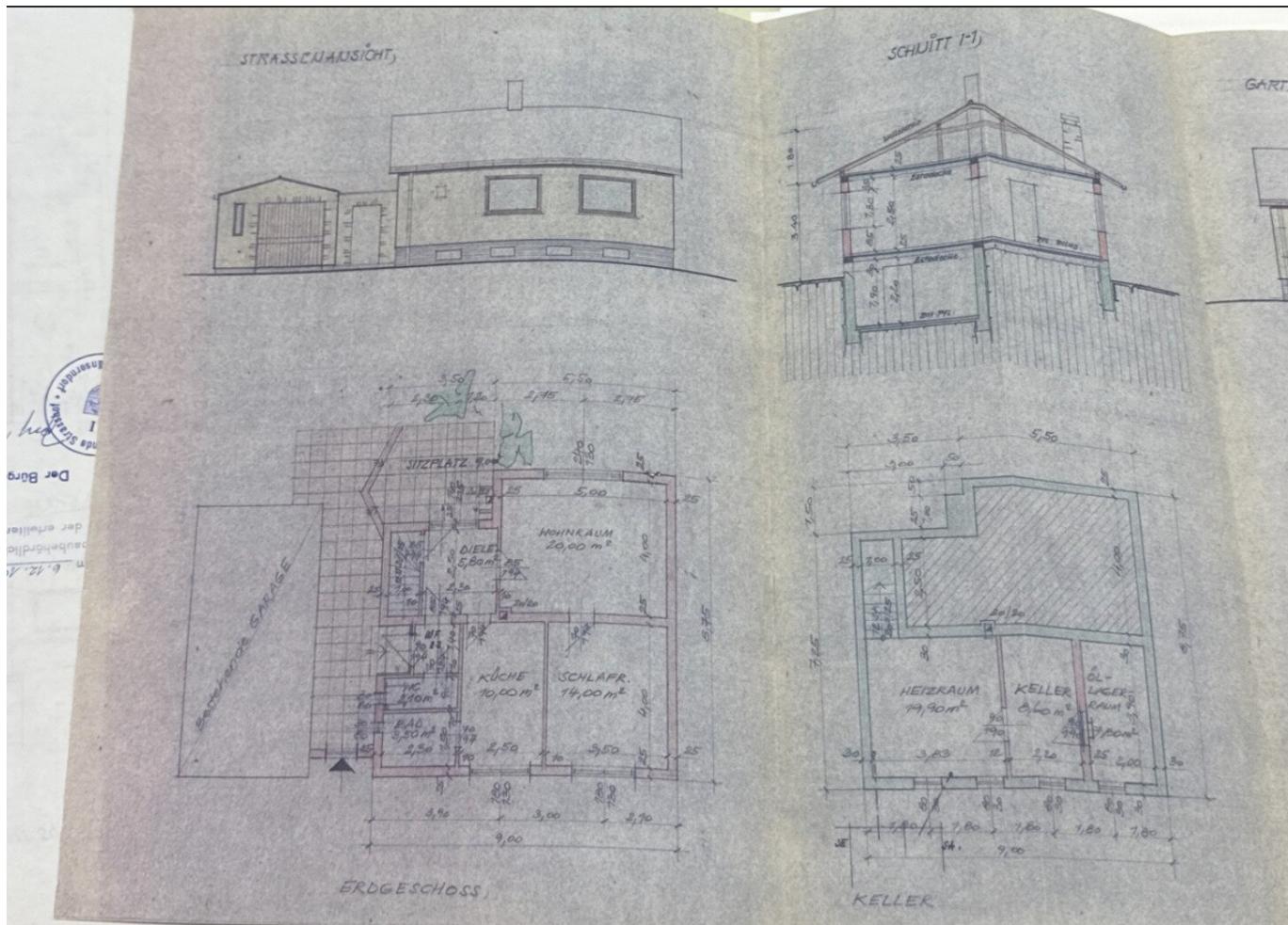
ERDGESCHOSS,

AUSICHT,



SCHNITT 1:1,





# Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohnlage nordöstlich von Wien liegt dieses ca. **609 m<sup>2</sup> große Grundstück** mit bestehendem Einfamilienhaus, Garten und Pool.

Die Liegenschaft bietet nicht nur Potenzial für einen zeitgemäßen Umbau, sondern vor allem die Möglichkeit, etwas völlig Neues zu schaffen: ein **modernes Wohnhaus auf zwei Ebenen**, eingebettet in ein gewachsenes Siedlungsgebiet mit Lebensqualität.

Dieses Einfamilienhaus wird im Bieterverfahren verkauft. Der Startpreis beträgt 335.000 €, was gleichzeitig auch der Mindestpreis ist.

## Wie funktioniert das Bieterverfahren?

1. Termin zur Besichtigung vereinbaren
2. Gebotsabgabe: Interessierte Käufer können bis zu einer festgelegten Frist ihr Kaufanbot abgeben. (Frist bis: 08.02.2026)
3. Zuschlag: Der Verkäufer entscheidet nach Ablauf der Frist über die Annahme eines Angebots

**Startkaufpreis: 335.000 €**

## Bestand mit Struktur – Neubau mit Zukunft

Der Bestand umfasst ca. **67 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, aufgeteilt in drei Zimmer, Küche und Nebenräume.

Eine **massive Garage mit ca. 25,7 m<sup>2</sup>** sowie ein **Keller** mit Lager- und Technikräumen sind vorhanden. Die gesamte Nutzfläche liegt bei rund **107,4 m<sup>2</sup>**.

Der Garten ist eingefriedet, der Pool überdacht – ein Rückzugsort mit Substanz und Funktion.

## Klarer Rahmen, viele Möglichkeiten

Für das Grundstück liegt eine **Einreichplanung für einen modernen Umbau mit zwei Vollgeschoßen** vor.

Diese ist **formell abgelaufen**, kann jedoch auf Basis der bestehenden Unterlagen **zeitnah neu eingereicht** werden. Die Planung sieht ein Wohnhaus mit klarer Linienführung, durchdachter Raumaufteilung und integriertem Garagenbereich vor.

Die Widmung lautet **Bauland-Wohngebiet (BW)**, bei einer **Bebauungsdichte von 30 %**, offener oder gekuppelter Bauweise.

Erlaubt ist eine **Gebäudehöhe von bis zu 7 Metern**, wodurch ein großzügiges **Zwei-Geschoß-Haus** realisierbar ist – ideal für moderne Familienkonzepte oder Wohnen mit Homeoffice. Die Visualisierungen zeigen, wie viel Potenzial in den Räumen steckt

## **Lage & Umfeld**

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, etablierten Wohngegend mit guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung, Kindergärten und der Bahnhof sind bequem erreichbar. Die Kombination aus **ländlicher Ruhe** und **Stadt Nähe** macht die Lage besonders attraktiv für Menschen, die bewusst leben – mit Platz, Qualität und Entwicklungsspielraum.

## **Fazit**

Ob moderner Umbau oder kompletter Neubau:

Dieses Grundstück bietet die Möglichkeit, Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – klar strukturiert, rechtlich gut umsetzbar und mit Planungspotenzial, das bereits vorbereitet ist.

Eine Immobilie für alle, die **heute investieren wollen, um morgen mehr daraus zu machen**.

## **? Interesse?**

Ich sende Ihnen gerne die vorhandene Planung zu und begleite Sie beim Kaufprozess dieser Immobilie – professionell, vorausschauend und lösungsorientiert.

**Rafaela Simic, BA**

Konzessionierte Immobilienmaklerin

? [r.simic@immofuchsgruppe.com](mailto:r.simic@immofuchsgruppe.com)

? [+43 676 380 2529](tel:+436763802529)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap