# Mehr als Bestand. Ein Grundstück mit Perspektive.



Objektnummer: 8014/315

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2231 Strasshof an der Nordbahn

Baujahr: 1971
Alter: Neubau
Wohnfläche: 66,90 m²

Wohnflache: 66,90 m<sup>2</sup>
Nutzfläche: 107,40 m<sup>2</sup>
Zimmer: 3,50

Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

**Keller:** 31,10 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: G 357,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: G 4,18

**Kaufpreis:** 398.000,00 € **Betriebskosten:** 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.



















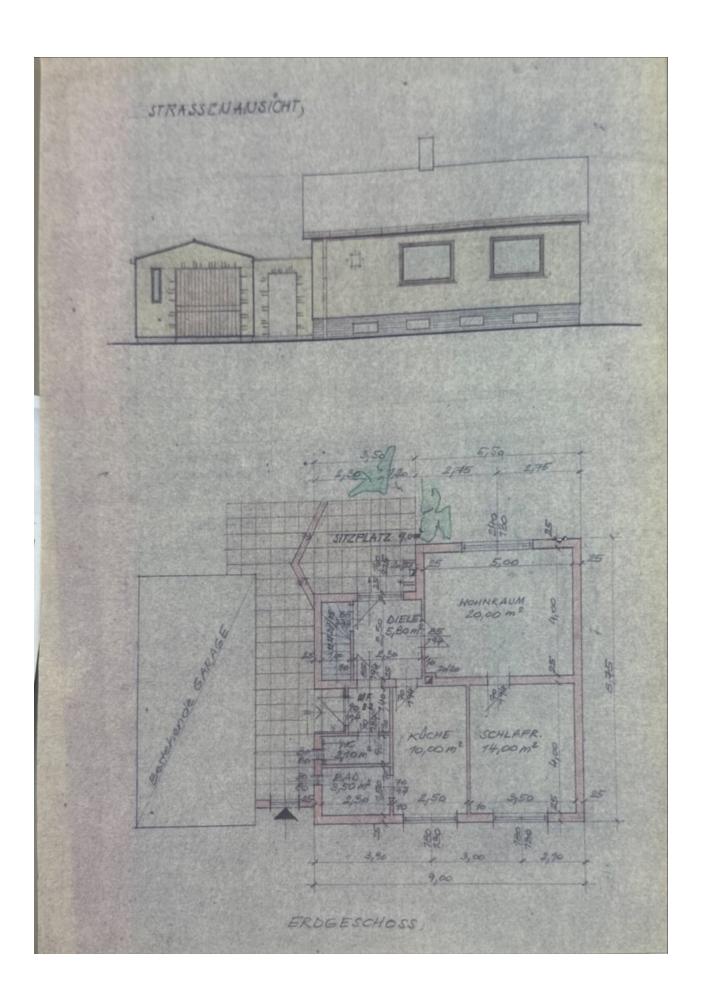


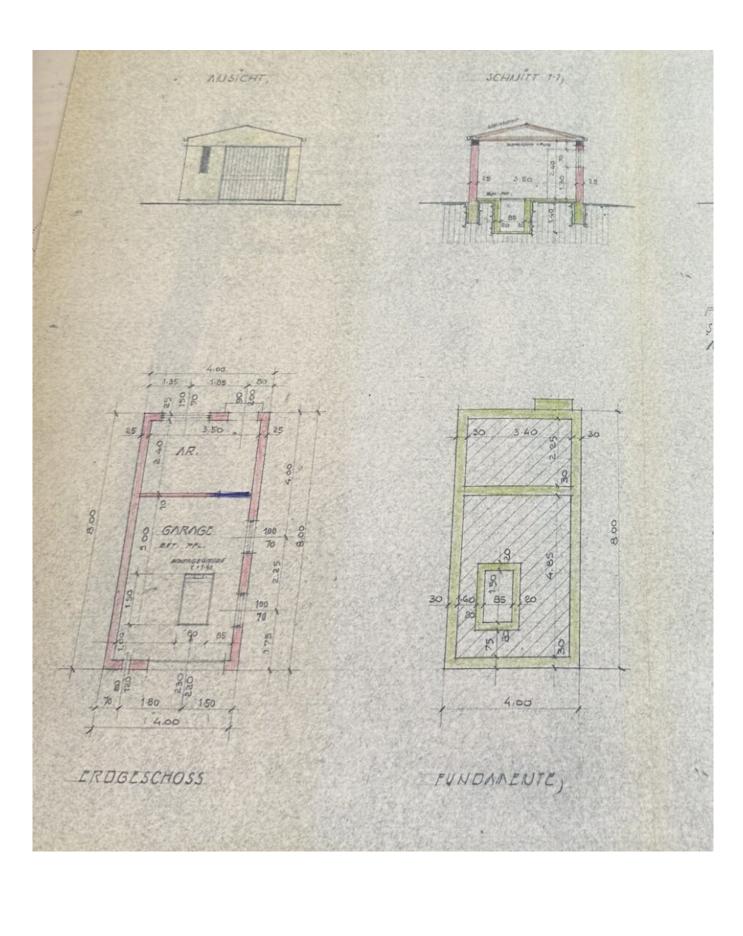


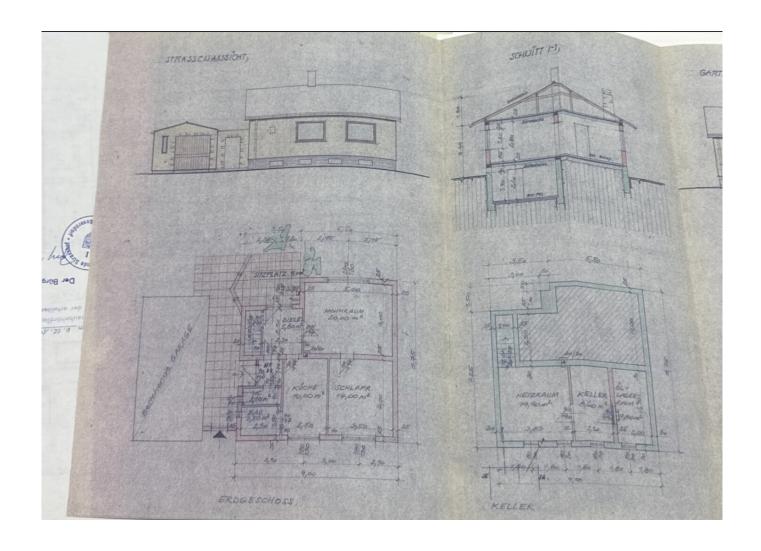












## **Objektbeschreibung**

In einer ruhigen Wohnlage nordöstlich von Wien liegt dieses ca. **609 m² 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.

## Bestand mit Struktur - Neubau mit Zukunft

Der Bestand umfasst ca. **67 m² Wohnfläche**, aufgeteilt in drei Zimmer, Küche und Nebenräume.

Eine massive Garage mit ca. 25,7 m² sowie ein Keller mit Lager- und Technikräumen sind vorhanden. Die gesamte Nutzfläche liegt bei rund 107,4 m².

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 **Stadtnähe** 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

? +43 676 380 2529

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