Charmantes Einfamilienhaus in Strasshof



Objektnummer: 8014/315

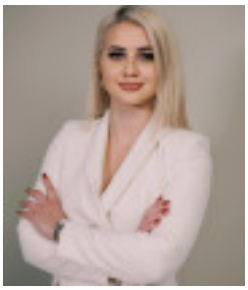
Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1971
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	107,40 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	31,10 m²
Heizwärmebedarf:	G 357,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,18
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	90,92 €
Provisionsangabe:	

12.060,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rafaela Strainovic

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


9






VISUALISIERUNG








CHANEL





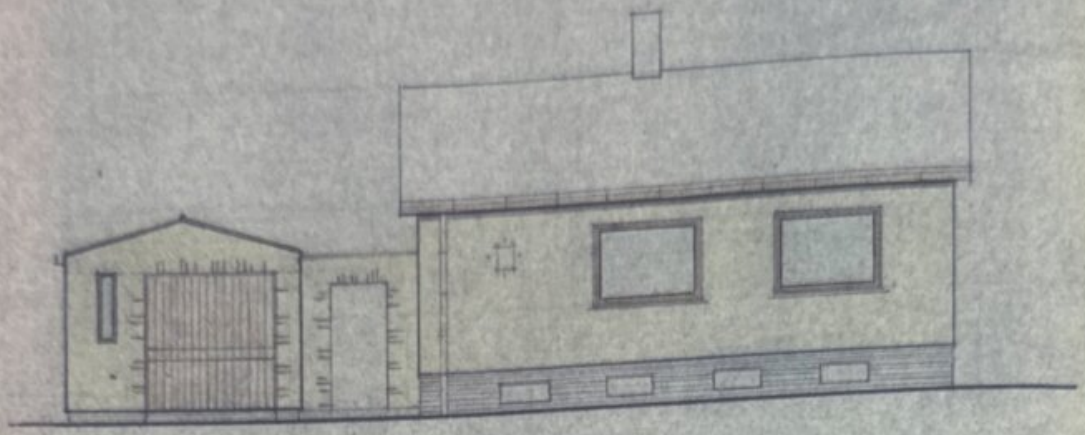


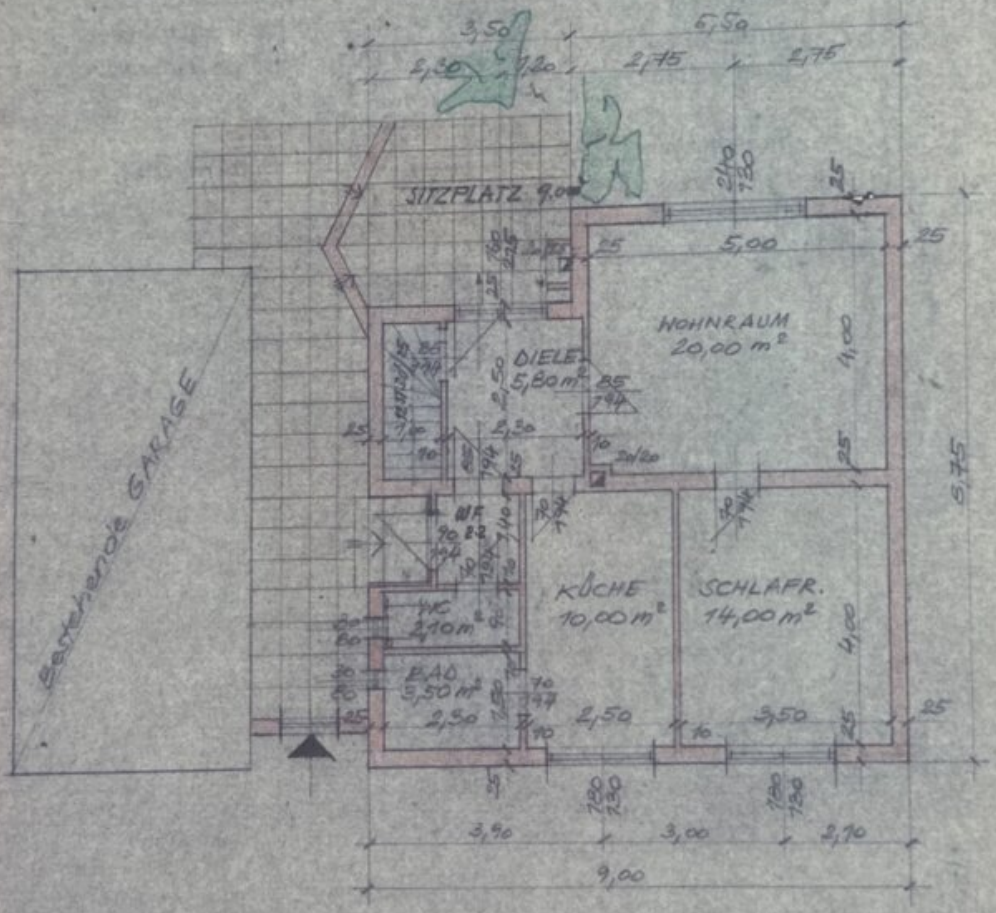






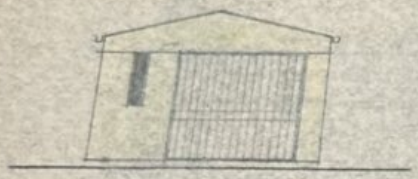
STRASSENANSICHT



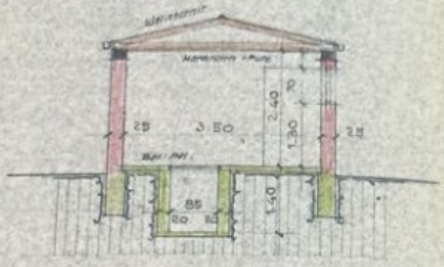


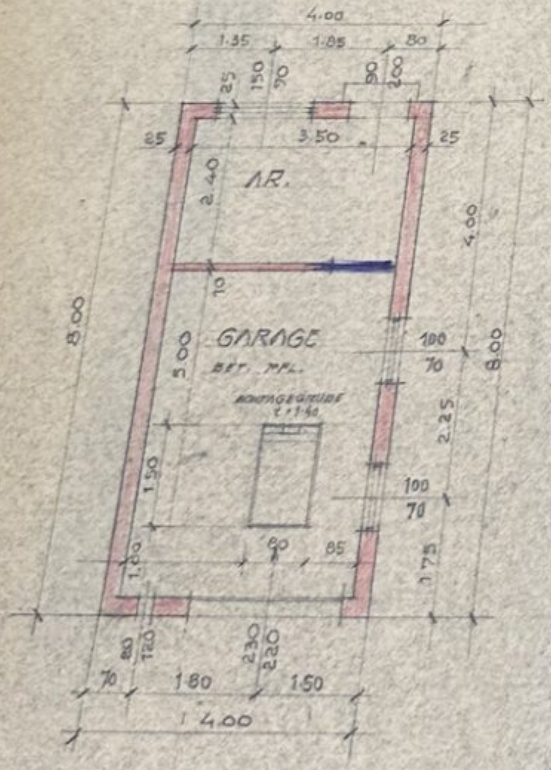
ERDGESCHOSS

ANSICHT,

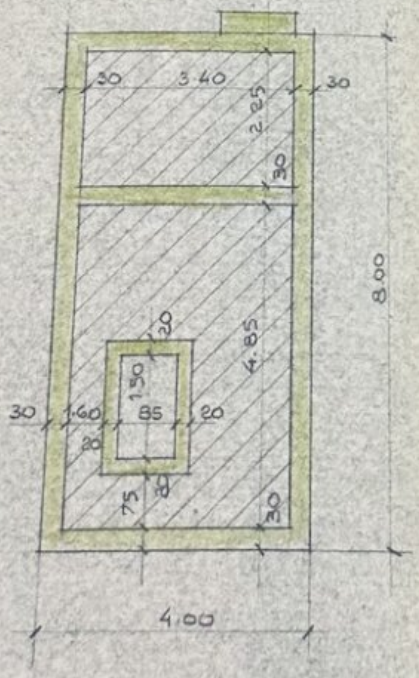


SCHNITT 1-1,

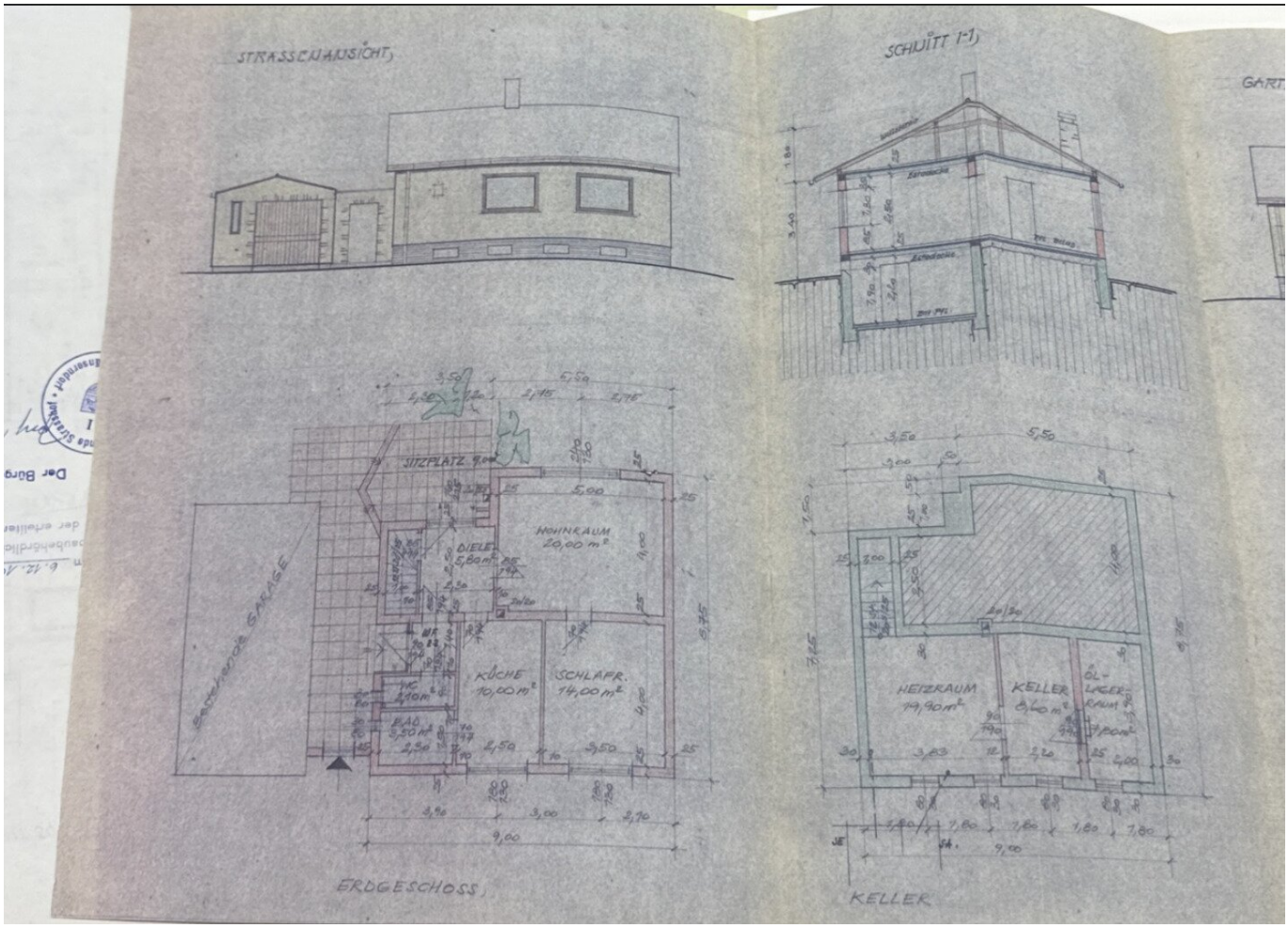




ERDGESCHOSS



FUNDAMENTE,


STRASSENANSICHT
SCHNITT 1-1
SITZPLATZ 9,00 m²
WOHNRAUM 20,00 m²
DIELE 5,80 m²
KÜCHE 10,00 m²
SCHLAFR. 14,00 m²
BAD 3,50 m²
WC 1,10 m²
ABSTELLR.
EINBAUSCHR.
EINBAUSCHR.
ERDGESCHOSS
HEIZRAUM 19,90 m²
KELLER 8,60 m²
ÖL-LAGER-RAUM 1,80 m²
KELLER

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