

**1156 m2 Baugrund mit Potenzial | Ländlich ruhige Lage |  
Nahe S- Bahn direkt nach Wien | Nahversorger fußläufig  
erreichbar**



**Objektnummer: 16024**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sebastian Scheuermann**

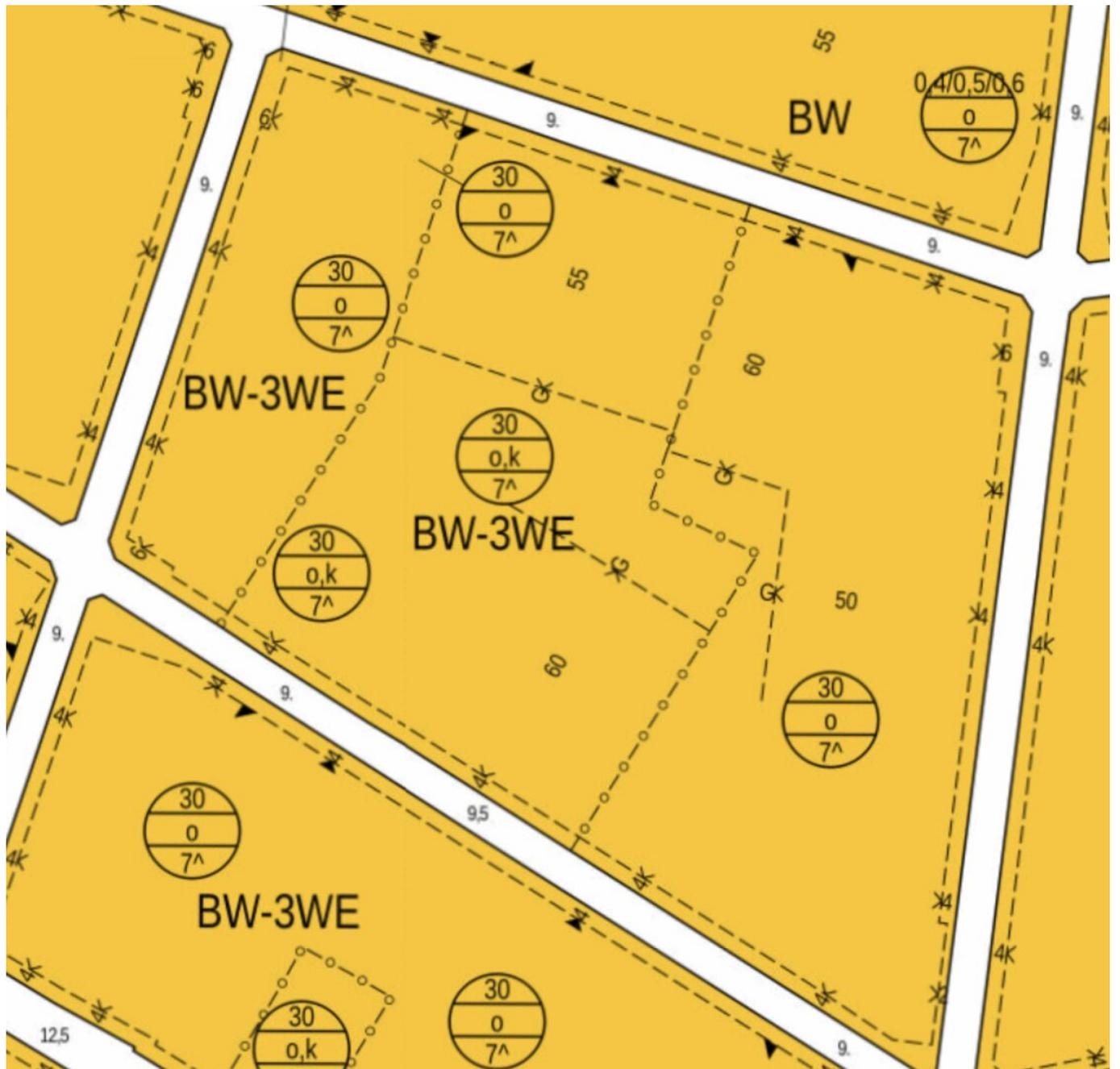
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46

H +43 676 420 78 46

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







# Objektbeschreibung

## Großes Baugrundstück in ruhiger Wohnlage – mit Altbestand

In einer gewachsenen Wohngegend von Strasshof an der Nordbahn gelangt ein großzügiges Grundstück mit rund 1.156 m<sup>2</sup> Fläche zum Verkauf. Die Liegenschaft liegt ruhig, ist rechteckig geschnitten und bietet dank Bebauungsdichte und -vorgaben vielfältige Möglichkeiten zur Neubebauung.

Das Grundstück ist aufgeschlossen und aktuell mit einem Einfamilienhaus (Baujahr 1986), einem Gartenhaus sowie einer Garage bebaut. Die bestehenden Gebäude müsste umfassend saniert oder für eine Neubebauung abgerissen werden.

## Bebauungsmöglichkeiten laut Bebauungsplan der Gemeinde Strasshof:

- Bebauungsdichte: 30%
- Bauweise: offen oder gekuppelt (freistehend oder Doppelhaus, max. 3 Wohneinheiten)
- Gebäudehöhe: max. 7m

Detaillierte Informationen zu den baurechtlichen Vorgaben sind auf der Website der Gemeinde einsehbar:

<https://www.strasshofandernordbahn.gv.at/Bauamt>

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**Hinweis:** Alle Angaben zu Bebauungsmöglichkeiten erfolgen ohne Gewähr. Für konkrete Bauvorhaben wird empfohlen, vorab Rücksprache mit dem Gemeindeamt sowie einem befugten Planer oder Architekten zu halten, um die individuellen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen im Detail zu klären.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap