

## Grünruhelage in Strasshof - Baugrundstück auf Eigengrund | Sackgasse | 1 Wohneinheit möglich



**Objektnummer: 5309**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +436643837374

H +436643837374

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





W  
VOLKE7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **großzügiges Baugrundstück** mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten in idyllischer Grünlage.

Die ruhige **Lage in einer Sackgasse** sorgt für ein besonders angenehmes und entspanntes Wohnumfeld.

*\*\*Das vorgestellte Baubeispiel ist unverbindlich und muss bezüglich der Machbarkeit mit den jeweiligen Behörden und Unternehmen abgestimmt werden.\*\**

## Eckdaten zum Grundstück

- Grundstück ca. 738,50 m<sup>2</sup> groß
  
- **Eigengrund**
  
- **Maße (laut NÖ-Atlas):**
  - **Länge: ca. 18,47 m**
  
  - **Breite: ca. 40 m**
  
  - **Rechteckig**
  
- **Flächenwidmung:**
  - **BW-3WE ? 500 m<sup>2</sup> Grundstücksmindestanteil pro Wohneinheit**

- **30 % Bebauungsdichte**
  
- **Offene Bauweise**
  
- **Max. 7 m**
  
- **Grundstück nicht aufgeschlossen**
  
- **Aufschließungsabgabe Bauklasse 1 (Gebäudehöhe bis 5 Meter) = ca. 26.495,97 (Stand April 2026)**
  
- **Aufschließungsabgabe Bauklasse 2 (Gebäudehöhe über 5 bis 8 Meter) = ca. 33.119,97 (Stand April 2026)**
  
  
- **Derzeit noch keine Anschlüsse vorhanden**

**Kaufpreis: EUR 319.000,-**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

**? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an,

wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

*Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap