

Einfamilienhaus mit auf Eckgrundstück – Ausbaupotenzial!



Objektnummer: 5387/8239

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1964
Wohnfläche:	80,59 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 337,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,15
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien

T +43 664 967 65 48

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







MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Keller auf Eckgrundstück in Strasshof an der Nordbahn

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus in Strasshof an der Nordbahn. Das Haus wurde Mitte der 60er Jahre errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m² auf einer Ebene.

Die Raumaufteilung umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kabinett, eine Küche mit Speis, einen Vorraum, ein Badezimmer mit WC sowie eine Veranda. Das Gebäude ist unterkellert und wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt. Ein eigener Brunnen ist vorhanden.

Die Liegenschaft befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet Potenzial für Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen. Gemäß den geltenden Bebauungsbestimmungen besteht die Möglichkeit einer weiteren Bebauung bzw. eines Ausbaus.

Highlights:

- Eckgrundstück
- Baujahr ca. 1964
- Wohnfläche ca. 85 m²
- Vollunterkellert
- 2 Zimmer + Kabinett
- Küche mit Speis
- Gas-Zentralheizung
- Eigener Brunnen

- Erweiterungs- bzw. Ausbaupotenzial gemäß Bebauungsbestimmungen

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** ca. 11,24 m²
- **Wohnzimmer:** ca. 22,00 m²
- **Kabinett:** ca. 11,70 m²
- **Zimmer:** ca. 14,04 m²
- **Küche:** ca. 13,21 m²
- **Speis:** ca. 2,80 m²
- **Bad + WC:** ca. 5,60 m²
- **Veranda:** ca. 4,20 m²

Bebauungsbestimmungen:

- **Widmung:** Bauland – Wohngebiet
- **Bauweise:** offen oder gekuppelt
- **Bebaubare Fläche:** GFZ 0,5

- **Bauhöhe:** Höhe 7[^]:

Bei der im Plan festgelegten Gebäudehöhe von 7[^] gilt, dass die maximale Gebäudehöhe 7 m zu betragen hat, die Überschreitung der möglichen Gebäudehöhe in diesem Fall um maximal 1,5 m für das Dach zulässig ist. Bei niedriger ausgeführter Gebäudehöhe kann die Höhe für das Dach auch größer als 1,5 m ausgeführt werden. Die Gesamthöhe bis zum First von 8,5 m darf jedenfalls nicht überschritten werden.

Lage & Infrastruktur:

Das Grundstück befindet sich in ruhiger Wohnlage in einer Seitenstraße, nur wenige Meter vom Bahnhof Strasshof entfernt. Die Kombination aus Zentrumsnähe und angenehmer Ruhelage macht dieses Grundstück besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Entwickler.

Die Marktgemeinde Strasshof bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

Kindergärten, Schulen, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Schulen in Strasshof und benachbarten Gemeinden sind bequem mit Schulbussen erreichbar.

Verkehrsanbindung:

- **Bahnhof Strasshof:** fußläufig erreichbar
- **Schnellbahnlinie S1:** direkte Verbindung zu U1 (Leopoldau), U6 (Floridsdorf), U2 (Praterstern) und U3 (Landstraße)
- **Wiener Stadtgrenze:** mit dem Auto in nur ca. 15 Minuten erreichbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap