

**Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem
Entwicklungspotenzial auf ca. 1.300 m² Baugrund |
Strasshof | BW-3WE**



Objektnummer: 5538

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	429.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Team Wien - Ost

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

T +436643702007
H +436643702007

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









Objektbeschreibung

In begehrter und ruhiger Wohnlage von **Strasshof an der Nordbahn** gelangt dieses Haus mit außergewöhnliche Grundstück mit einer Fläche von rund **1.300 m²** zum Verkauf. Die Liegenschaft bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Bauträger, Investoren oder Familien mit Platzbedarf zahlreiche Möglichkeiten.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein älteres Einfamilienhaus bzw. Bungalow mit rund **75–90 m² Nutzfläche**, das sich in sanierungsbedürftigem Zustand befindet. Je nach individuellen Vorstellungen kann das bestehende Gebäude revitalisiert oder durch einen modernen Neubau ersetzt werden.

Besonders attraktiv ist das großzügige Grundstück, das vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Aufgrund der Größe erscheint – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen und Prüfung der Bebauungsbestimmungen – auch die Errichtung mehrerer Wohneinheiten oder Häuser denkbar.

Highlights der Liegenschaft

- Ca. **1.300 m² Grundstücksfläche**
- **ca. 15m breit und ca. 85m lang**
- Ruhige und beliebte Wohnlage in Strasshof
- Bestehendes Wohnhaus mit Sanierungsbedarf
- Ideales Grundstück für Neubau oder Projektentwicklung
- Großzügiger Garten mit viel Privatsphäre
- Interessant für Eigennutzer, Bauträger und Anleger

Die Darstellung bedeutet nach der offiziellen Legende der Gemeinde:

- BW-3WE: Bauland-Wohngebiet, wobei pro Grundstück maximal drei Wohneinheiten zulässig sind.
- Maximale Bebauungsdichte von 30 % der Grundstücksfläche.
- o, k: wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise.
- 7[^]: maximale Gebäudehöhe von 7 m. Für das Dach ist grundsätzlich eine Überschreitung um bis zu 1,5 m zulässig, wobei die Gesamthöhe bis zum First maximal 8,5 m betragen darf. Alle Angaben zur Bebauung ohne Gewähr. Wir verweisen hier auf die Gemeindeseite Strasshof.

Bestehender Altbestand

Das Bestandsobjekt verfügt über folgende Raumaufteilung:

- Wohnzimmer ca. 19 m²
- Schlafzimmer ca. 23 m²
- Kinderzimmer ca. 12 m²
- Küche ca. 14,5 m²
- Badezimmer ca. 7 m²
- Vorraum ca. 3 m²
- Separates WC ca. 1,5 m²

Beheizt wird das Haus derzeit mittels Elektroheizung sowie Holzofen.

Wichtige Hinweise zum Altbestand und zur Bebauung

Für das auf der Liegenschaft befindliche Bestandsgebäude liegen weder beim Eigentümer noch bei der zuständigen Baubehörde Baupläne, Einreichunterlagen oder behördliche Bewilligungsunterlagen vor. Die angegebene Nutzfläche von ca. 75 bis 90 m² beruht daher auf einer unverbindlichen Schätzung und wurde nicht anhand genehmigter Pläne oder einer professionellen Flächenaufstellung überprüft.

Sollte der Käufer den bestehenden Altbestand erhalten, sanieren, umbauen oder erweitern wollen, sind die hierfür erforderlichen Bestandspläne, Einreichunterlagen, Befunde und sonstigen Nachweise auf eigene Kosten zu erstellen. Sämtliche erforderlichen Genehmigungen und nachträglichen Bewilligungen sind vom Käufer auf eigenes Risiko bei der zuständigen Baubehörde einzuholen. Eine Gewähr dafür, dass der derzeitige Bestand nachträglich bewilligt werden kann, wird nicht übernommen.

Nach den derzeit vorliegenden Informationen beträgt die maximal bebaubare Fläche rund 30 % der Grundstücksfläche. Die Bebauung ist in offener oder gekuppelter Bauweise möglich. Auf der Liegenschaft erscheint die Errichtung von bis zu drei Wohneinheiten grundsätzlich denkbar.

Sämtliche Angaben zur möglichen Bebauung, zur Anzahl der Wohneinheiten und zur Bebaubarkeit verstehen sich jedoch vorbehaltlich einer individuellen Prüfung durch die zuständige Baubehörde sowie durch entsprechend befugte Fachleute. Interessenten wird ausdrücklich empfohlen, die konkrete Realisierbarkeit ihres geplanten Bauvorhabens vor Abgabe eines Kaufanbots eigenständig überprüfen zu lassen.

Die aktuellen Informationen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn finden Sie unter:

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

? 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.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 429.900,-

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

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

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>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap