

# Sonnige Westausrichtung für Ihren zukünftigen Wohntraum



Symbolbild-Doppelhaus

**Objektnummer: 2003/11077**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Keller:</b>	52,84 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	539.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.439,96 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Kubicek

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

T +43 1 2031168-0  
H +43 650 6962929  
F +43 1 2031168-40

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



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%

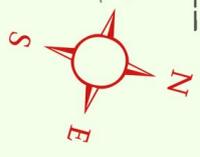
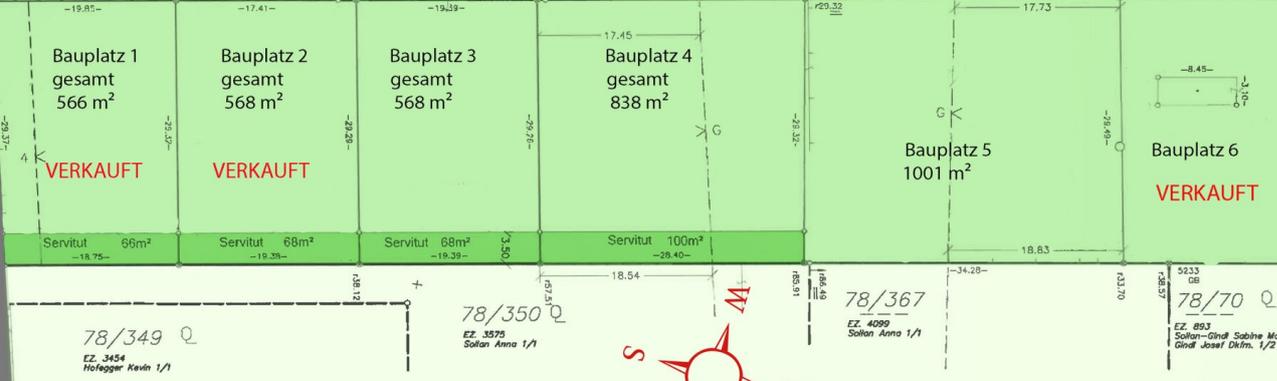






33400m<sup>2</sup>  
+ Y=24750m

Josef Schwarz Straße



## Objektbeschreibung

Willkommen in Strasshof an der Nordbahn, wo außergewöhnliche Baugrundstücke auf Sie warten. Die Lage bietet die perfekte Kulisse für Ihre Wohnträume, egal ob Sie eine Familie sind, ein Investor, ein Bauträger oder auf der Suche nach einem Ort sind, um Ihr Traumhaus zu errichten.

Die Grundstücke liegen in einer ruhigen und dennoch zentralen Gegend, nur einen Steinwurf von Schulen, Geschäften und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt.

Genießen Sie die Vorzüge der umliegenden Natur, während Sie dennoch die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in der Nähe haben und nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen oder in ein vielversprechendes Immobilienprojekt zu investieren.

Die Baugrundstücke zeichnen sich auch durch Ihre wertvolle westseitige Ausrichtung aus. Die Sonne begleitet Sie hier den ganzen Tag, schenkt strahlende Innenräume, spart Energiekosten und schafft einen blühenden Garten- und Outdoor-Bereich. Entdecken Sie die Vorteile dieser sonnigen Ausrichtung und gestalten Sie Ihr Traumhaus im besten Licht!

Es stehen Grundstücke im Ausmaß von 568 m<sup>2</sup> bis 2.407 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Widmung laut derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan lautet; BW (Bauland-Wohngebiet), offene Bebauung, Geschossflächenzahl 0,4, Traufen Höhe 7 Meter (wobei die Gesamtgebäudehöhe inkl. Dach 8,5 Meter nicht überschritten werden darf). Die Vorgartentiefe beträgt 4 Meter.

Die Gemeindeaufschließungskosten/Ergänzungsabgaben sowie Anschluss bzw. Erschließungskosten sind noch zu entrichten.

Willkommen in Ihrem zukünftigen Skyhouse!

Es gibt flexible Möglichkeiten einen modernen Neubau zu errichten:

Variante 1: Einfamilienhaus (Skyhouse 114m<sup>2</sup>) - 566 m<sup>2</sup> Eigengrund - Kaufpreis: ab € 629.999,--

Variante 2: Einfamilienhaus (Skyhouse 127m<sup>2</sup>) - 566 m<sup>2</sup> Eigengrund - Kaufpreis: ab € 669.999,--

Variante 3: Doppelhaushälfte(Skyhouse 100m<sup>2</sup>) - ca. 500 m<sup>2</sup> Eigengrund - Kaufpreis: ab € 539.999,--

(ohne Keller, belagsfertig inkl. Aufschließungskosten)

Individuelle Planung

Durch die ökologische Bauweise wird ein sehr geringer Heizwärmebedarfswert ermittelt.

Folgende Highlight warten auf Sie

? Heizsystem: LW Pumpe mit Fußbodenheizung

? Fenster: Verglasung/3-fach, Klarglas

? Moderne Kubaturen

? Architektur zum Mitgestalten

? Bauausführung mit namhaften, inländischen Unternehmen

? Interessante Ausstattungsvarianten

? Kompetente Abwicklung mit Bauaufsicht

? Außengestaltung

? Stahlbetonkeller (Vollkeller)

? Doppel-Carport/Garage

? Kamin

? Pool

? Dachterrasse

? Galerie

? Wellness

? Photovoltaikanlage

? Innovatives Strom- und Energiespeichersystem

? Wasserrückgewinnung

? Aufzug (Barrierefrei)

? Smart Home

? Verschiedene Größen

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.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.

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.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](https://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap