

## Großes Baugrundstück in ruhiger Siedlungslage



Parzelle 2, ca. 650 m<sup>2</sup> mit Einfamilienhaus

**Objektnummer: 5660/7574**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2231 Strasshof an der Nordbahn  |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 1.476,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Garten:</b>           | 1.344,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 564.900,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

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





# SITUATION M. 1:500

## FELD WEG

EIGENTÜMER:

KAMDL KARL

WIEN XXI., TRUXLERG. 8

BAUWERBER:

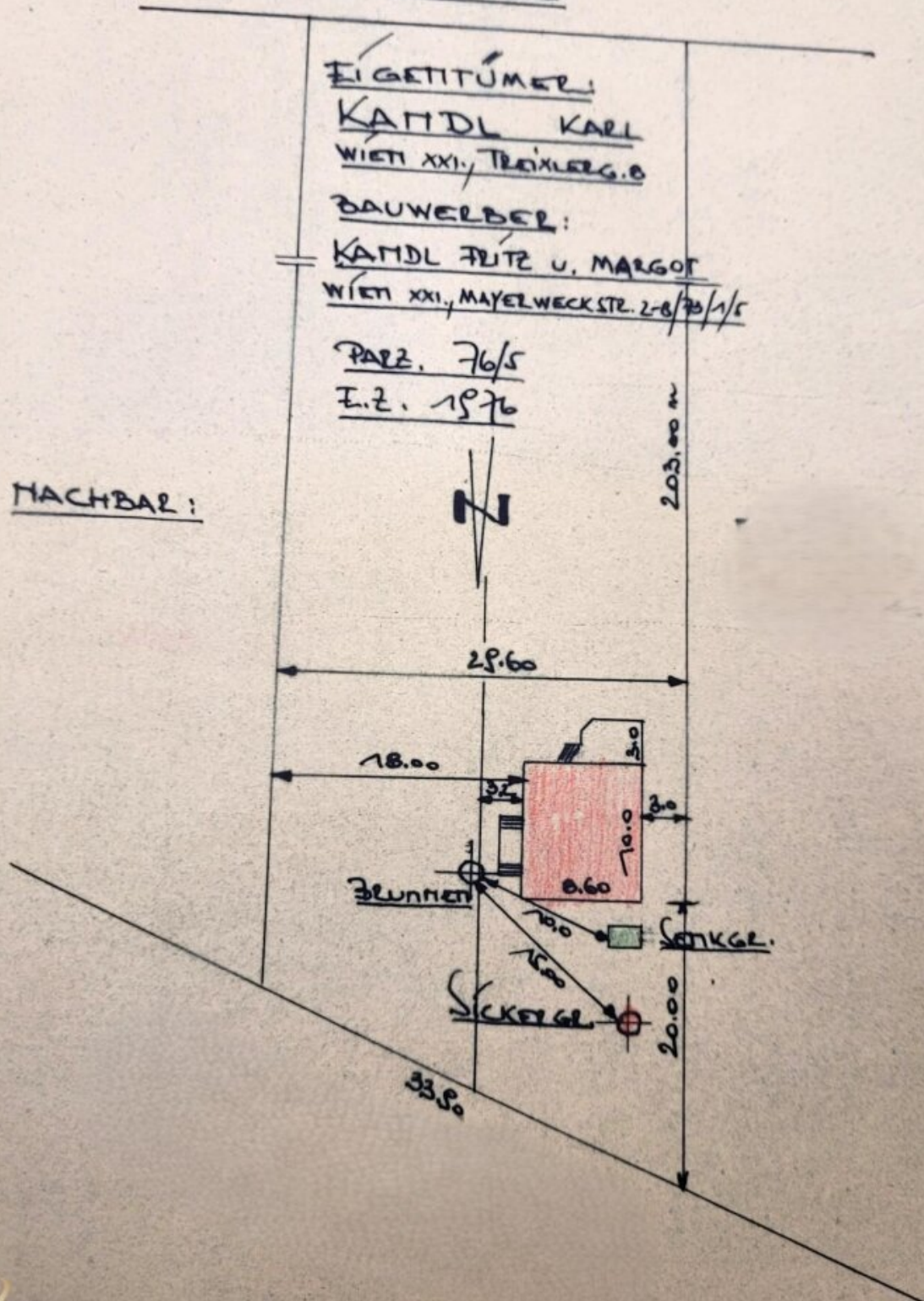
KAMDL FELIX U. MARGOT

WIEN XXI., MAYELWECKSTR. 2-8/73/1/5

PARZ. 76/5

E.Z. 1976

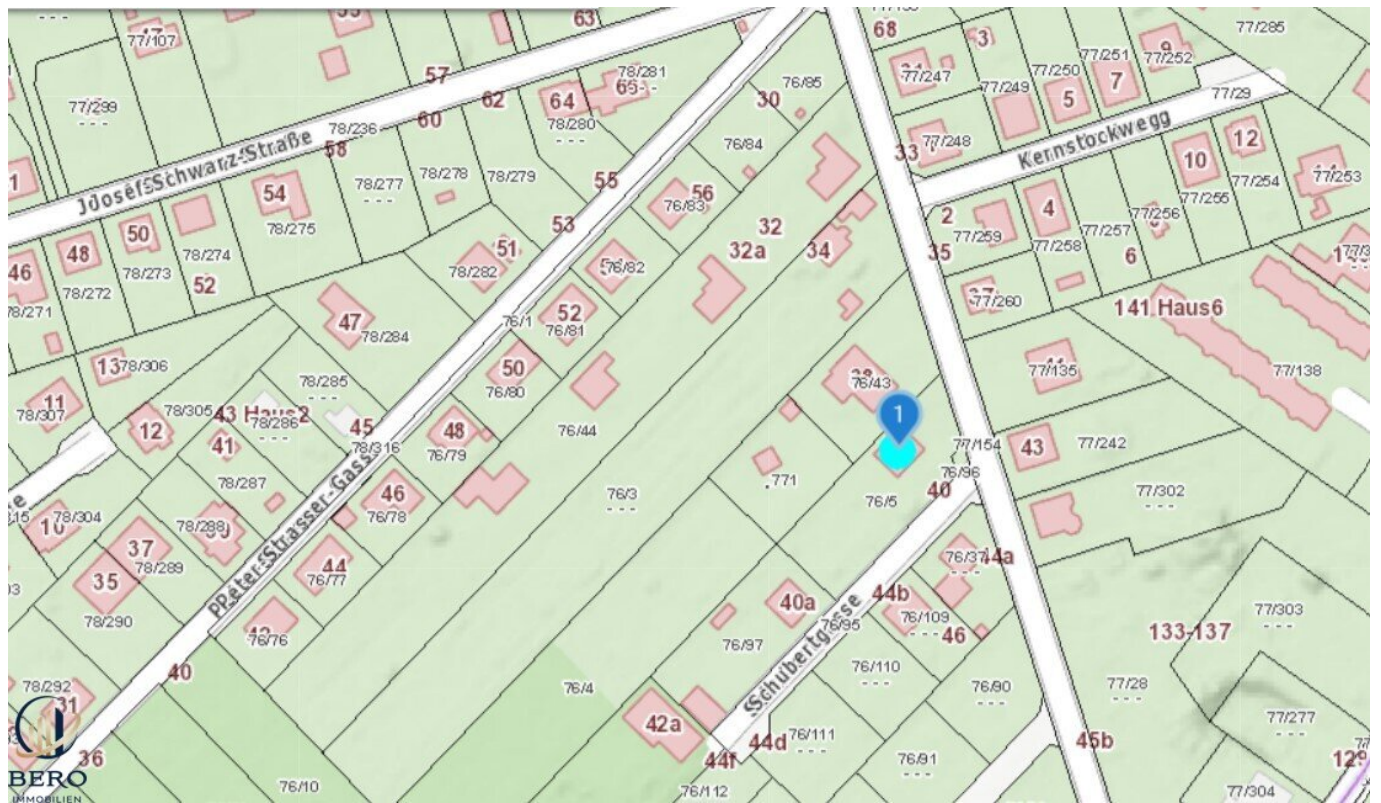
NACHBAR:



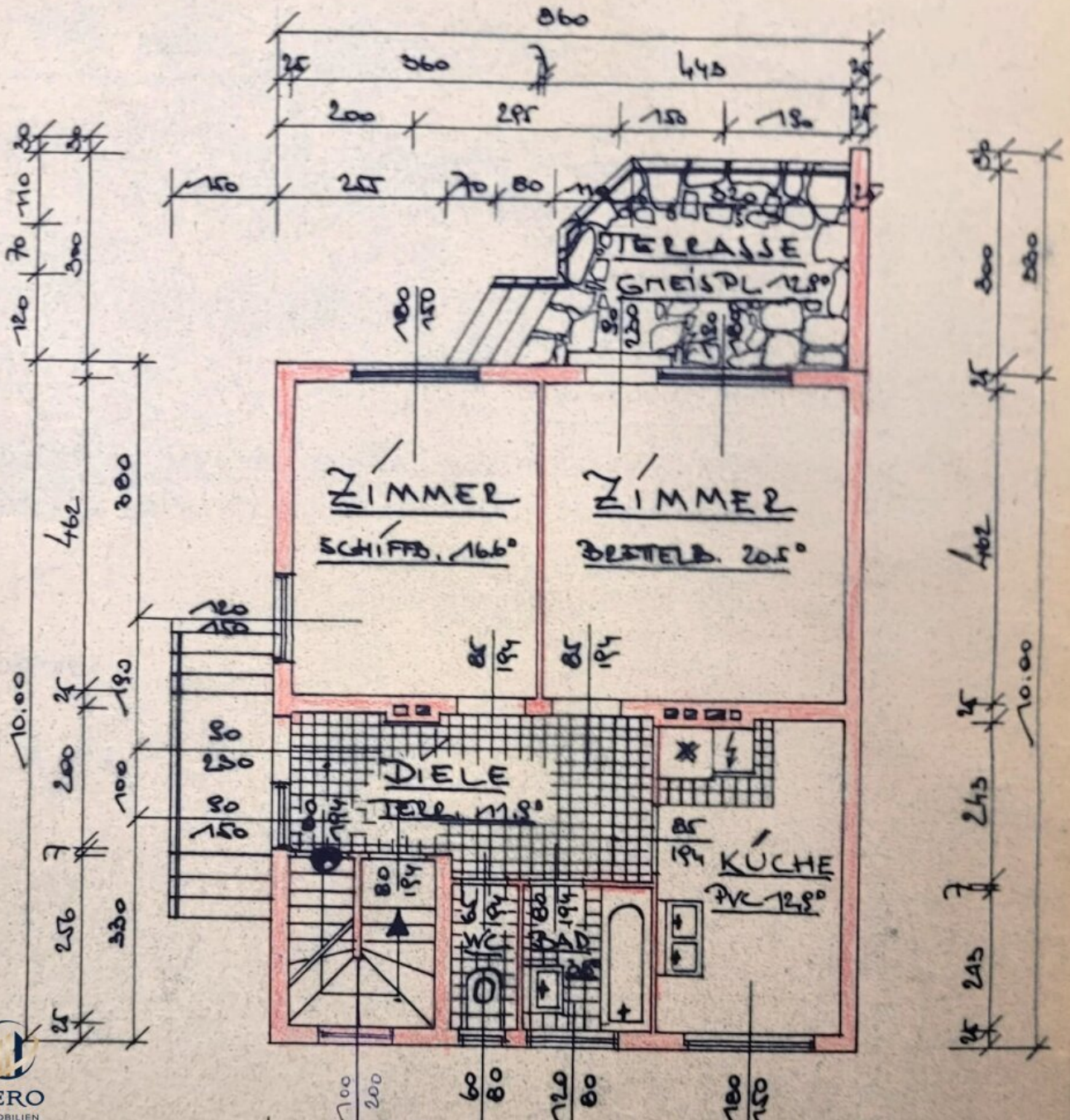
LEOPOLD GANGL





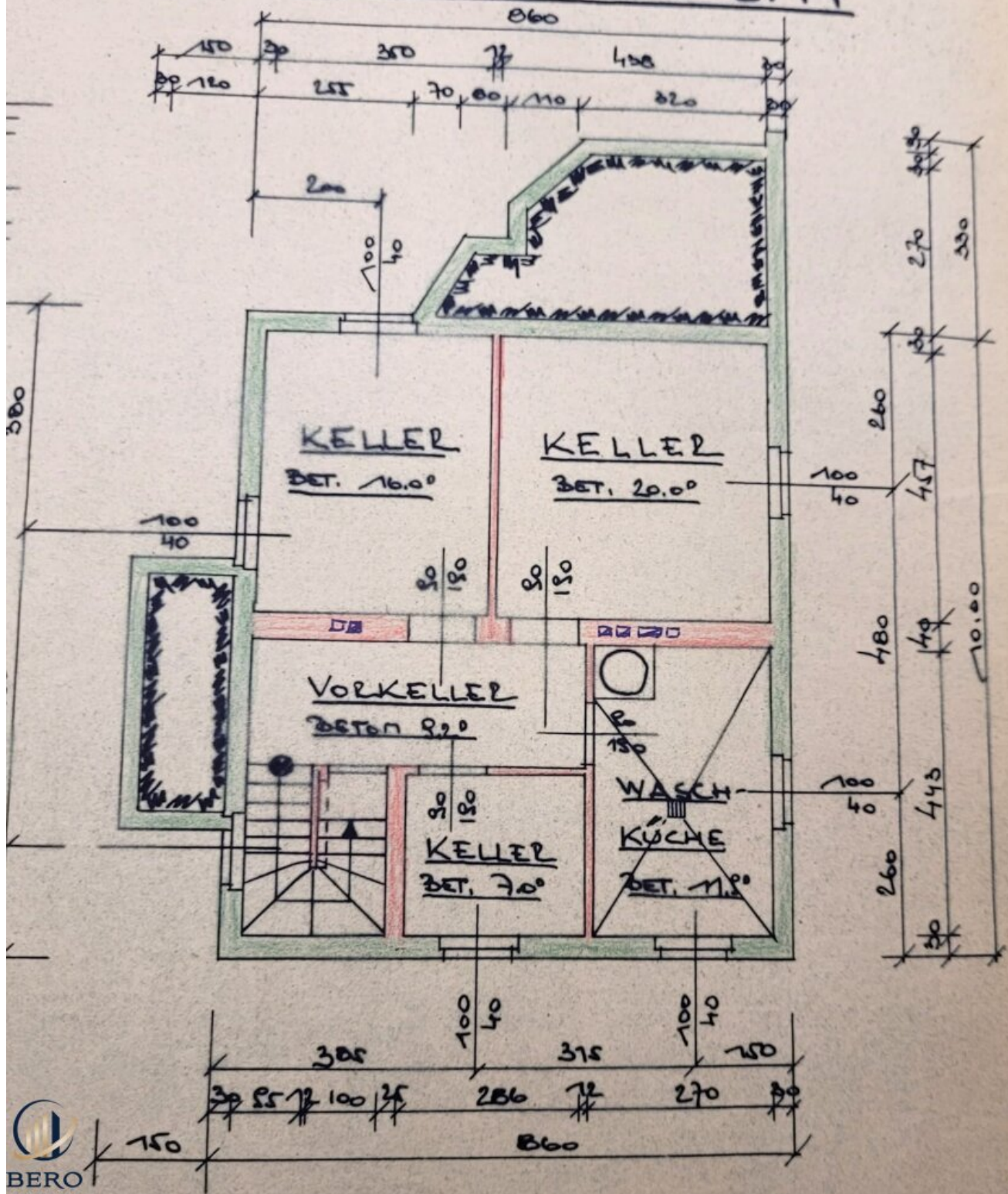


# ERDGESCHOSS



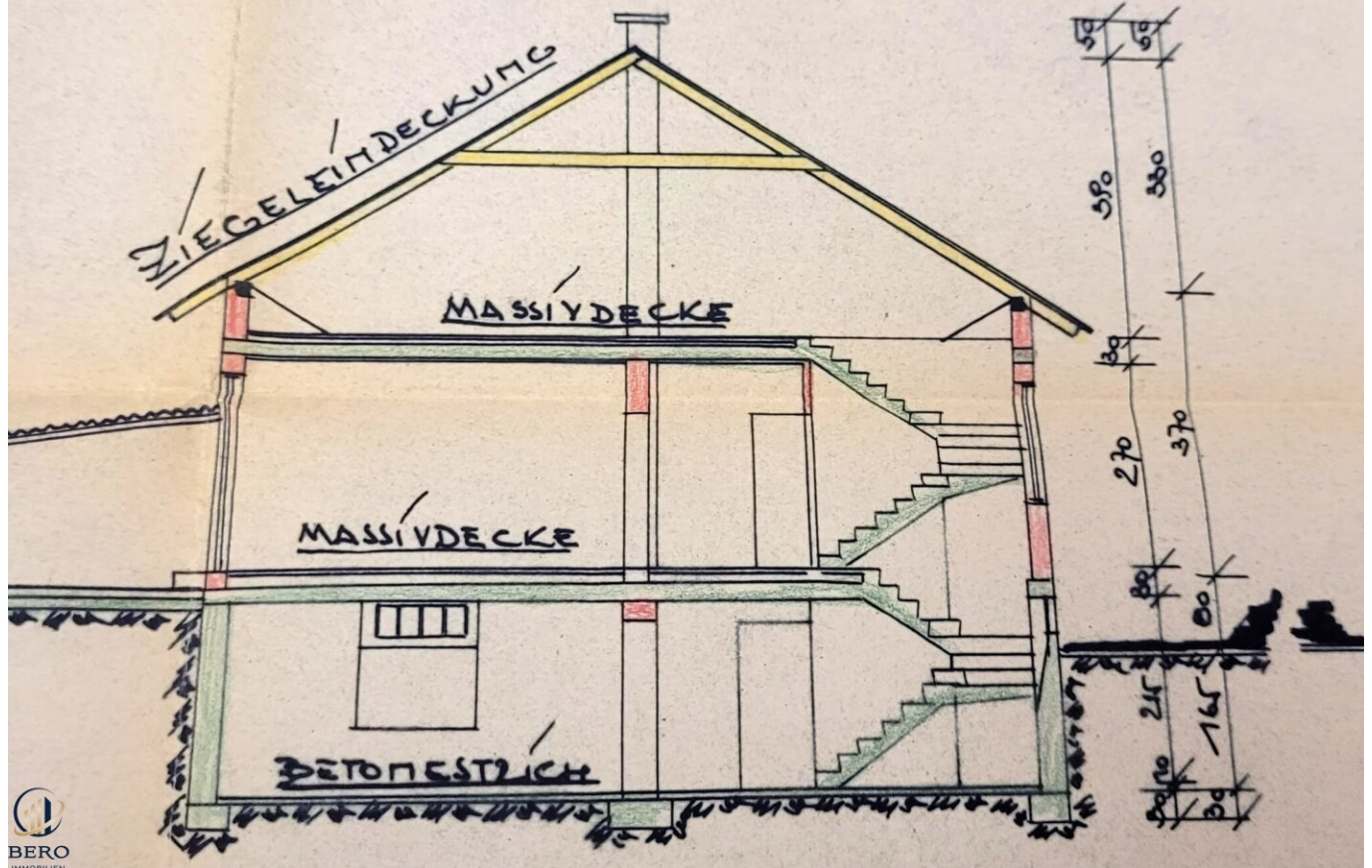


# KELLER - U. FUNDAMENT

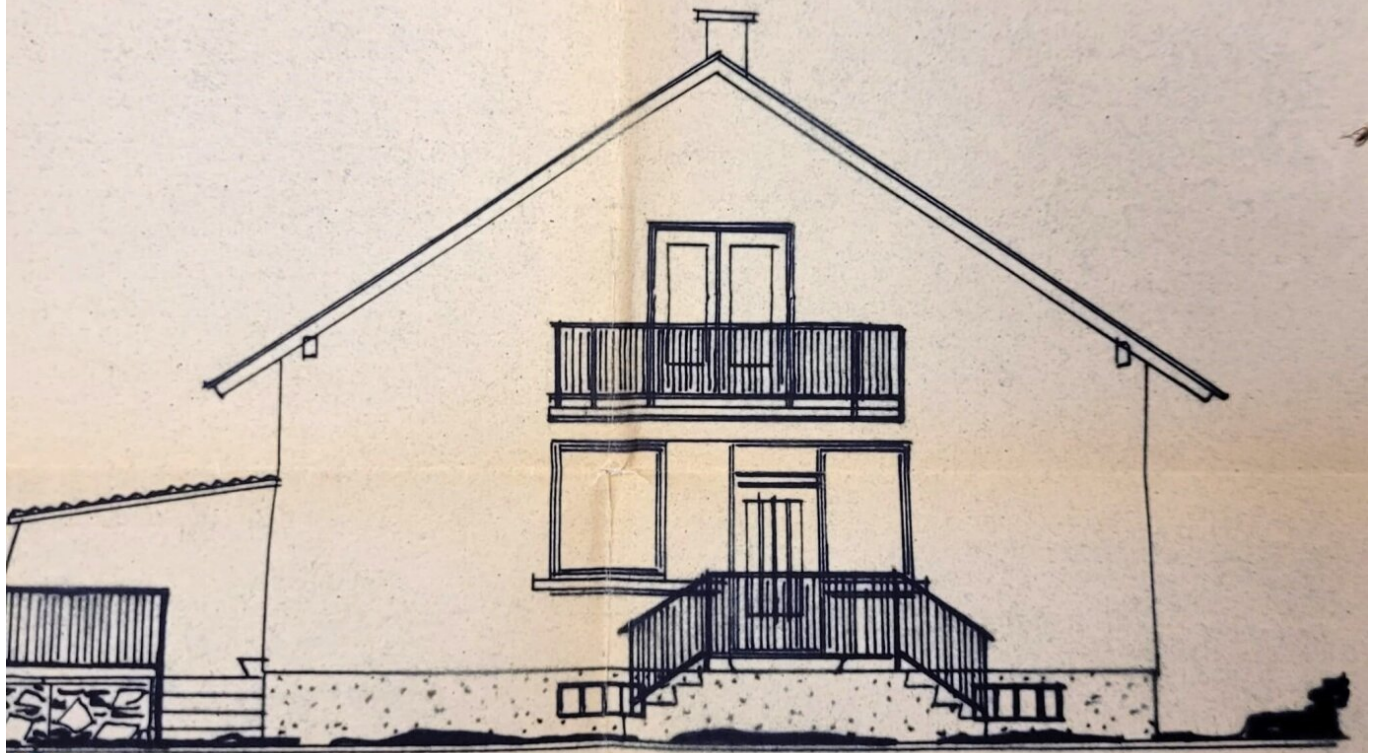




# SCHNITT A-B



# SEITENANSICHT





## Objektbeschreibung

### **Willkommen auf Ihrem sonnigen Eigenrund in sehr guter Lage**

Dieses **Eck-Baugrundstück** ist in angenehm ruhiger Siedlungslage und in einer Sackgasse situiert. Der Baugrund bietet Ihnen die perfekte Grundlage für die Verwirklichung **Ihrer persönlichen Wohn-Träume**. Derzeit finden Sie **ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück** vor. **Die Liegenschaft lässt sich ohne großem finanziellem Aufwand fertigstellen!**

Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, **das Grundstück zu teilen oder nur eine Parzelle zu erwerben**. Wir beraten Sie gerne und umfassend! **Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungstermin. Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!**

Zurzeit weist **das gesamte Grundstück** eine Gesamtfläche von **ca. 1.476 m<sup>2</sup>** auf. **Nach einer Teilung des Baugrundes** könnten **2 einzelne Parzellen** geschaffen werden.

### **Ein Beispiel wie das Grundstück geteilt werden könnte:**

Parzelle 1 ca. 738 m<sup>2</sup>, ohne Altbestand

Parzelle 2 ca. 738 m<sup>2</sup>, auf dieser Parzelle befindet sich ein Einfamilienhaus. Dieses kann durch einige Sanierungsmaßnahmen aus dem Dornröschenschlaf geholt werden. Ebenso ist es möglich das bestehende Einfamilienhaus abzureißen und ein neues Haus zu errichten. Hier sind Ihren Wünschen kaum Grenzen gesetzt!

### **Kaufpreise bei Teilung des Grundstücks**

- **Der Kaufpreis** für die **ca. 738 m<sup>2</sup> große Bauparzelle ohne Altbestand** beläuft sich auf **€ 265.680**
- **Der Kaufpreis** für den **ca. 738 m<sup>2</sup> großen Baugrund mit Bestands-Einfamilienhaus** beläuft sich auf **€ 329.900**

### **Lage & Infrastruktur**

**Genießen Sie die Vorzüge des Lebens** in einer **ruhigen & herrlich grünen Umgebung**,

ohne auf die Nähe zu Wien verzichten zu müssen! **Familienfreundlichkeit** steht in **Strasshof** an erster Stelle. In **unmittelbarer Nähe** finden Sie **einen Kindergarten**, der den Jüngsten unter uns eine liebevolle Betreuung und eine optimale Förderung bietet. Weiters finden Sie in Strasshof eine **Volksschule**, eine **Europamittelschule**, einen **Schulcampus** für beeinträchtigte Kinder und Jugendliche **plus Nachmittagsbetreuung**, wie auch eine **Musikschule** vor. Auch ein **großer Supermarkt** ist nur wenige Minuten entfernt, sodass Sie alle notwendigen **Einkäufe des täglichen Bedarfs** in unmittelbarer Umgebung tätigen können. Weiters bietet Strasshof **zahlreiche Freizeitmöglichkeiten**. Ob Sie gerne laufen, spazieren gehen oder mit der Familie die vielfältige Natur erkunden – **Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.**

**Die als sehr gut zu bezeichnende öffentliche Verkehrsverbindung** sorgt dafür, dass Sie sowohl Wien als auch die umliegenden Regionen sehr schnell, bequem und unkompliziert erreichen. Der Bahnhof Silberwald befindet sich nur wenige Autominuten entfernt. Von diesem erreichen Sie die **VOR Linien REX1** in Richtung Wien und Gänserndorf und die **S-Bahn 2** in Richtung Bahnhof Meidling. Weiters finden Sie eine „**Park & Ride**“ **Anlage** vor. Ideal für alle Pendler: innen!

Mit dem **REX1** und der **S-Bahn 2** erreichen Sie **zahlreiche Stationen**, die Sie **mit nur 1x umsteigen** und **in kürzester Zeit in die diversen Bezirke Wiens** bringen.

**U1** Leopoldau

**U6** Handelskai

**U1, U2, S-Bahn** Praterstern

**U3, U4, CAT** und **S-Bahn** Landstraße

Mit **ihrem PKW** erreichen Sie die Auffahrt **zur S1** in **ca. 15 Min.** und auch der Flughafen Schwechat ist in rund 35 min. erreichbar.

### **Weiterführende Informationen**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Sämtliche Angaben erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap