

**Großes Grundstück mit Altbestand in Strasshof an der Nordbahn – 1082 m<sup>2</sup> Bauland in offener Bauweise**



**Objektnummer: 5498/419**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	954,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	58,57 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Erik Hofbauer**

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH  
Hertha Firnbergstrasse 7/3  
1100 Wien

T +43 664 23 32 280

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





## Objektbeschreibung

In attraktiver Wohnlage von Strasshof an der Nordbahn steht ein großzügiges Grundstück mit einer Fläche von 1082 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Es befindet sich in einer belebten Siedlungslage und ist als Bauland Wohngebiet gewidmet. Die Bebauung ist in offener Bauweise zulässig, mit einer maximalen Bebauungsdichte von 40 % und einer erlaubten Gebäudehöhe von bis zu 7 Metern. Die nordseitige Ausrichtung ermöglicht eine durchdachte Gestaltung für moderne Wohnbauten.

Auf dem Grundstück befindet sich ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 mit rund 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vier Zimmern und einer Raumhöhe von etwa 2,60 Metern. Ein kleines Nebengebäude mit rund 14 m<sup>2</sup> ergänzt den Bestand. Die Immobilie bietet entweder die Möglichkeit zur umfassenden Sanierung oder – dank der attraktiven Bebauungsvorgaben – zur Planung eines Neubauprojekts, das das volle Potenzial der Liegenschaft ausschöpft.

Die Lage überzeugt durch ihre Kombination aus Ruhe, Natur und hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche Versorgung sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Diese Kombination macht das Grundstück besonders attraktiv für Familien, die naturnah wohnen möchten, aber auf städtischen Komfort nicht verzichten wollen, ebenso wie für Bauträger mit einem Blick für nachhaltige Wohnkonzepte.

Dieses Angebot stellt eine seltene Gelegenheit dar, in einer aufstrebenden Wohngegend nahe Wien ein großes Grundstück mit vielseitigem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Ob für ein neues Zuhause oder als Investment – die Möglichkeiten sind breit gefächert.

### Preis und Detailinformation

- Kaufpreis: € 580.000,00
- Betriebskosten/Monat: € 58,57
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Ing. Erik Hofbauer** unter [+43 \(0\) 664 23 32 280](tel:+4306642332280) oder [e.hofbauer@hofbauer-partner.at](mailto:e.hofbauer@hofbauer-partner.at) gerne zur Verfügung!

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.