

Mehr als Bestand. Ein Grundstück mit Perspektive.



Objektnummer: 8014/315

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1971
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,90 m ²
Nutzfläche:	107,40 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	31,10 m ²
Heizwärmebedarf:	G 357,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,18
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	90,92 €

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

T +43 6763802529
H +43 6763802529

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



VISUALISIERUNG



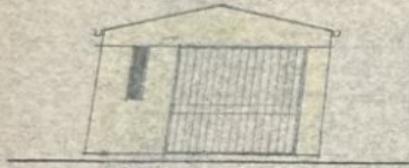




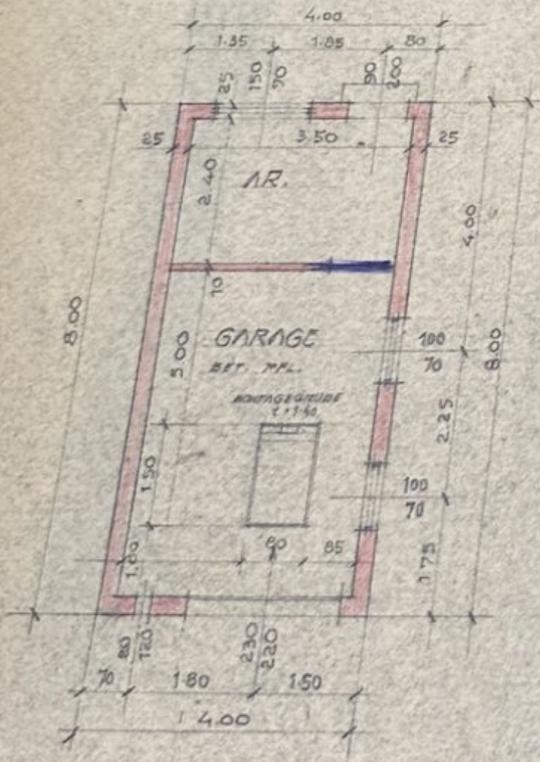
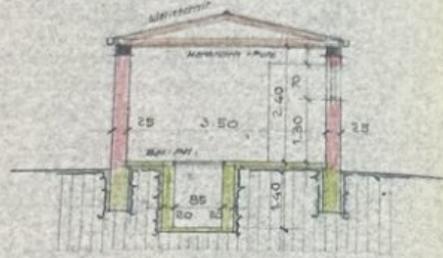




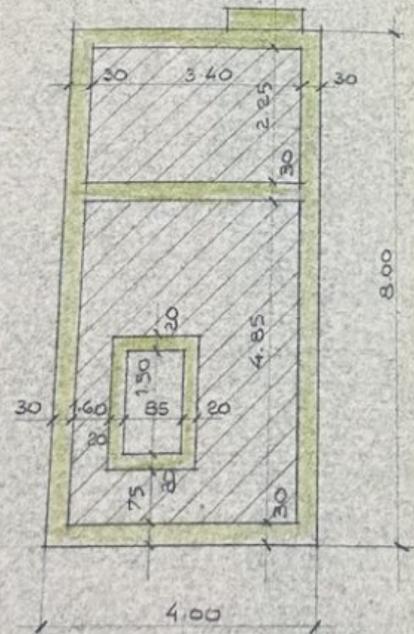
AUSICHT



SCHNITT 1-1

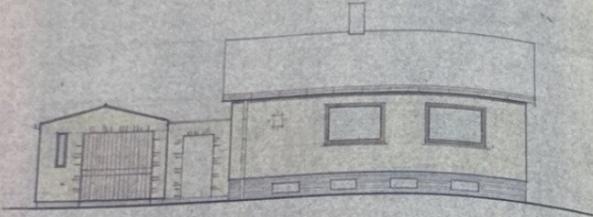


ERDGESCHOSS

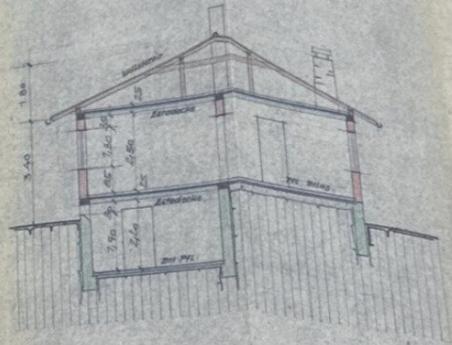


FUNDAMENTE

STRASSENAUSICHT



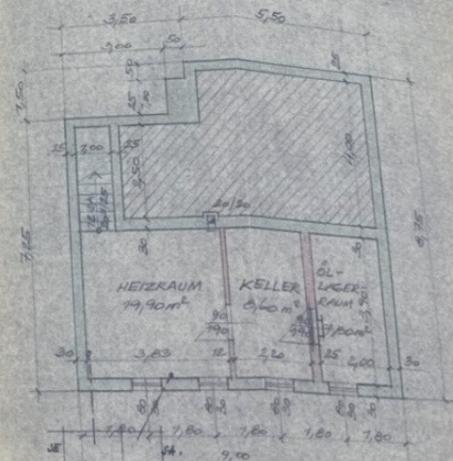
SCHÜTT 1-1



GART



ERDGESCHOSS



KELLER

Der Baurat
der erfüllte
m. 6. 12. 1

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohnlage nordöstlich von Wien liegt dieses ca. **609 m² große Grundstück** mit bestehendem Einfamilienhaus, Garten und Pool.

Die Liegenschaft bietet nicht nur Potenzial für einen zeitgemäßen Umbau, sondern vor allem die Möglichkeit, etwas völlig Neues zu schaffen: ein **modernes Wohnhaus auf zwei Ebenen**, eingebettet in ein gewachsenes Siedlungsgebiet mit Lebensqualität.

Bestand mit Struktur – Neubau mit Zukunft

Der Bestand umfasst ca. **67 m² Wohnfläche**, aufgeteilt in drei Zimmer, Küche und Nebenräume.

Eine **massive Garage mit ca. 25,7 m²** sowie ein **Keller** mit Lager- und Technikräumen sind vorhanden. Die gesamte Nutzfläche liegt bei rund **107,4 m²**.

Der Garten ist eingefriedet, der Pool überdacht – ein Rückzugsort mit Substanz und Funktion.

Klarer Rahmen, viele Möglichkeiten

Für das Grundstück liegt eine **Einreichplanung für einen modernen Umbau mit zwei Vollgeschoßen** vor.

Diese ist **formell abgelaufen**, kann jedoch auf Basis der bestehenden Unterlagen **zeitnah neu eingereicht** werden. Die Planung sieht ein Wohnhaus mit klarer Linienführung, durchdachter Raumaufteilung und integriertem Garagenbereich vor.

Die Widmung lautet **Bauland-Wohngebiet (BW)**, bei einer **Bebauungsdichte von 30 %**, offener oder gekuppelter Bauweise.

Erlaubt ist eine **Gebäudehöhe von bis zu 7 Metern**, wodurch ein großzügiges **Zwei-Geschoß-Haus** realisierbar ist – ideal für moderne Familienkonzepte oder Wohnen mit Homeoffice. Die Visualisierungen zeigen, wie viel Potenzial in den Räumen steckt

Lage & Umfeld

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, etablierten Wohngegend mit guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung, Kindergärten und der Bahnhof sind bequem erreichbar. Die Kombination aus **ländlicher Ruhe** und **Stadtnähe** macht die Lage besonders attraktiv für Menschen, die bewusst leben – mit Platz, Qualität und Entwicklungsspielraum.

Fazit

Ob moderner Umbau oder kompletter Neubau:

Dieses Grundstück bietet die Möglichkeit, Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – klar strukturiert, rechtlich gut umsetzbar und mit Planungspotenzial, das bereits vorbereitet ist.

Eine Immobilie für alle, die **heute investieren wollen, um morgen mehr daraus zu machen.**

? Interesse?

Ich sende Ihnen gerne die vorhandene Planung zu und begleite Sie beim Kaufprozess dieser Immobilie – professionell, vorausschauend und lösungsorientiert.

Rafaela Simic, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

? r.simic@immofuchsgruppe.com

? +43 676 380 2529

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap