

## **Baubewilligtes Wohnbauprojekt 12 Einheiten mit Tiefgarage im Kerngebiet von Strasshof**



**Objektnummer: 8144**

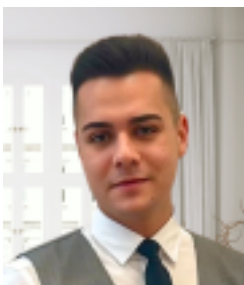
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Grundstück                              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2231 Strasshof an der Nordbahn          |
| <b>Zustand:</b>                      | Projektiert                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,69                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 995.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Krammer**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71

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





# Objektbeschreibung

## Besonderheit der Liegenschaft

Es handelt sich um das letzte Grundstück in Strasshof mit dieser speziellen Widmung, die den Bau eines mehrgeschoßigen Gebäudes mit 12 Einheiten auf nur 1.610 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Nach aktuellen Bestimmungen sind mind. 500 m<sup>2</sup> Bauland pro Wohneinheit notwendig – eine Realisierung in dieser Dichte ist künftig nicht mehr möglich.

## Projektdetails – Planung & Widmung

**Das eingereichte und bereits genehmigte Bauprojekt umfasst:**

- **11 Wohneinheiten mit insgesamt 864 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **1 Geschäftsfläche mit 117 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **Tiefgarage mit 21 Stellplätzen, Gesamtfläche 714 m<sup>2</sup>**
- **Gesamtnutzfläche des Gebäudes: 1.895 m<sup>2</sup>**

**Das Projekt verteilt sich auf 3 oberirdische Geschosse sowie eine großzügige Tiefgarage im Untergeschoß.**

## Genehmigungen & Unterlagen

- **Baubescheid:** rechtskräftig erteilt
- **Verkehrsgutachten:** liegt vollständig vor
- **Aufschließungskosten:** bereits **entrichtet** (ca. € 40.000,00)
- **Visualisierungen:** hochwertige Renderings für Vermarktung vorhanden
- **Pläne:** vollständig, in allen erforderlichen Formaten
- **Vermessungsurkunden:** vorhanden

- **Projektunterlagen:** digital und in Druckform vollständig aufbereitet

## **Vermarktungspotenzial**

Das Projekt eignet sich hervorragend für:

- **Investoren & Bauträger**, die eine baureife, genehmigte Entwicklung suchen
- **Projektentwickler**, die auf der Suche nach einer seltenen Grundstückskonstellation mit hoher Bebaubarkeit sind
- **Anleger**, die eine langfristige Vermietung in einer prosperierenden Gemeinde im Einzugsgebiet Wiens planen

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.