

**"DAVE - Wochenendrefugium im Grünen – Dein Lieblingsrückzugsort nahe Strasshof"**



HBLuftbild1

**Objektnummer: 1626\_27531**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Laube-Datsche-Garten
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2213 Bockfließ
<b>Baujahr:</b>	ca. 1984
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	26,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	120.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



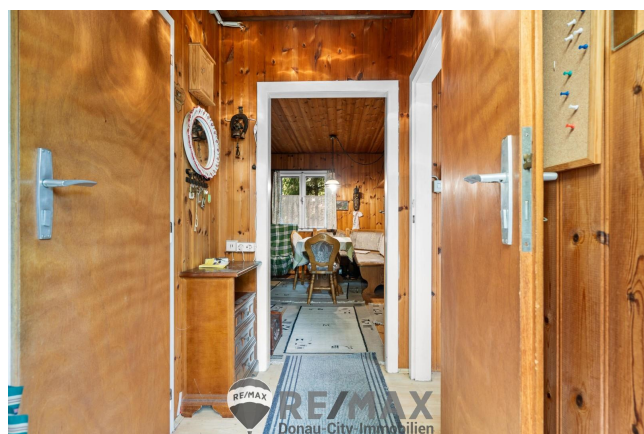
**Dimitri Grabar**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

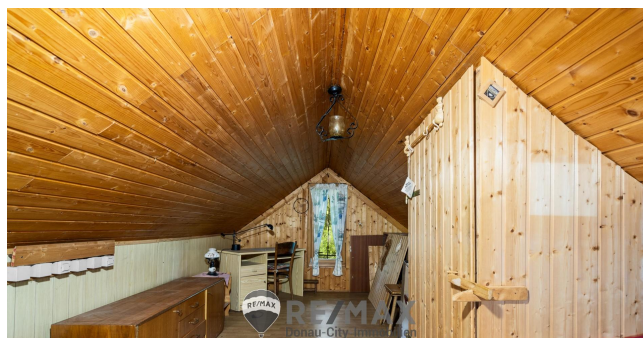
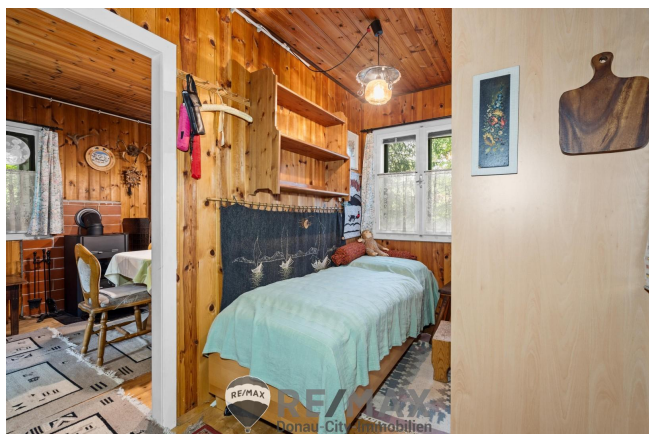
H +43 699 13 002 004  
F +43 1 699 11 12 - 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



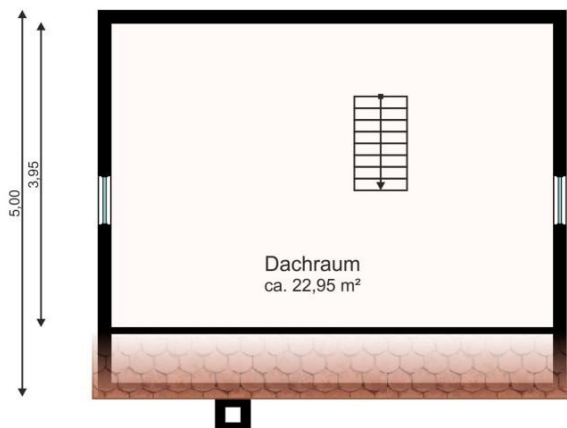












**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
 RE/MAX  
 Donau-City-Immobilien  
 GENERALI



# Objektbeschreibung

## "Wochenendrefugium im Grünen – Dein Lieblingsrückzugsort nahe Strasshof"

**DAVE** - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien!  
Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

Sie sind auf der Suche nach einem ruhigen Rückzugsort im Grünen – mit Charme, Natur und Entwicklungspotenzial? Diese idyllische Immobilie in einer ruhigen Siedlungslage in Bockfließ, nahe Strasshof an der Nordbahn, bietet Ihnen genau das: eine seltene Kombination aus ländlicher Idylle und der Möglichkeit, das bestehende Gebäude zu erweitern.

Mit einer Grundstücksfläche von 848 m<sup>2</sup> und der Widmung „Geb“ Grünland – erhaltenswerte Gebäude (NÖ) stellt diese Liegenschaft eine besondere Gelegenheit für all jene dar, die Ruhe genießen möchten, aber dennoch gut angebunden bleiben möchten.

Das Areal umfasst ein charmantes Holz-Wochenendhaus mit einer verbauten Fläche von etwa 25 m<sup>2</sup>. Die Innenräume sind gemütlich gestaltet und beinhalten ein kleines Kabinett sowie eine funktionale Küche und eine Dusche mit Strom- und Wasseranschluss. Im Dachgeschoß steht zusätzlicher Raum zur Verfügung, beispielsweise als Stauraum.

Angrenzend befindet sich ein praktischer Schuppen mit rund 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche – ideal als Lager für Gartenzubehör, Fahrräder oder saisonale Utensilien. Eine separate Toilette wurde ebenfalls in diesem Bereich untergebracht. Der Raum eignet sich bestens auch für eine kleine Werkbank oder als ruhiger Platz für Hobbygärtner.

### Objektdaten

Objekttyp: Grundstück mit Bestandsgebäuden (Holzhütte + Schuppen, Baujahr 1984)

Grundfläche: 848 m<sup>2</sup>

Widmung: Geb – Grünland-erhaltenswerte Gebäude

Verbaute Fläche: ca. 35 m<sup>2</sup> gesamt (Haus + Schuppen)

Erweiterung: Erweiterung der verbaute Fläche um 50 % gemäß den Bestimmungen für erhaltenswerte Gebäude im Grünland zulässig

Verfügbarkeit: ab sofort

### Ausstattung & Zustand

Die Liegenschaft ist bereits mit Strom und Wasser aufgeschlossen.

Ein Kanalanschluss besteht in der Siedlung nicht, allerdings ist eine große, dichte Senkgrube vorhanden.

Die Gebäude gelten als erhaltenswert, eine Renovierung sowie maßvolle Erweiterung sind bewilligungspflichtig und im Rahmen der Widmung möglich.

### Lage

Die ruhige Lage in einer kleinen Siedlung nahe Straßhof vereint Natur und gute Erreichbarkeit. Die Schnellbahnstation Helmahof ist in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar, mit direkter Verbindung nach Wien – die Stadtgrenze ist in ca. 25 Autominuten erreichbar. Straßhof selbst bietet eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Schulen, ärztlicher Versorgung und Freizeitmöglichkeiten.

Die Kombination aus Grünlandlage, Bestandsgebäude und Erweiterungsmöglichkeit ist äußerst rar. Wer eine naturnahe, ruhige Liegenschaft mit viel Potenzial sucht, wird hier fündig.

**Richtpreis: € 120.000,--\*)**

**Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.**

**\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!