

## **"Einfamilienhaus mit großem Entwicklungspotenzial – 738 m<sup>2</sup> Grundstück in Ruhelage von Strasshof"**



EFH 2231 Straßhof

**Objektnummer: 1626\_28168**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	65,90 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	63,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	314.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea Eisner

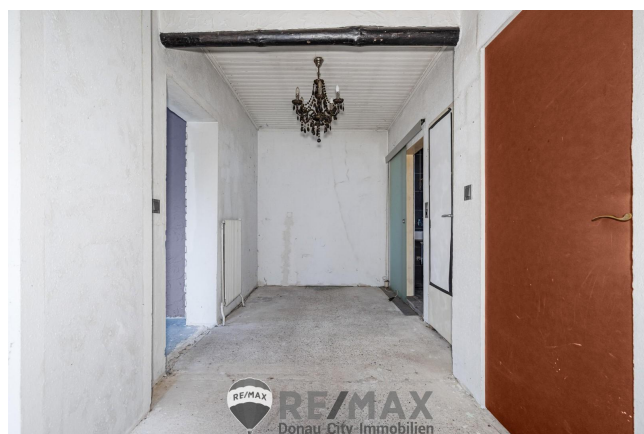
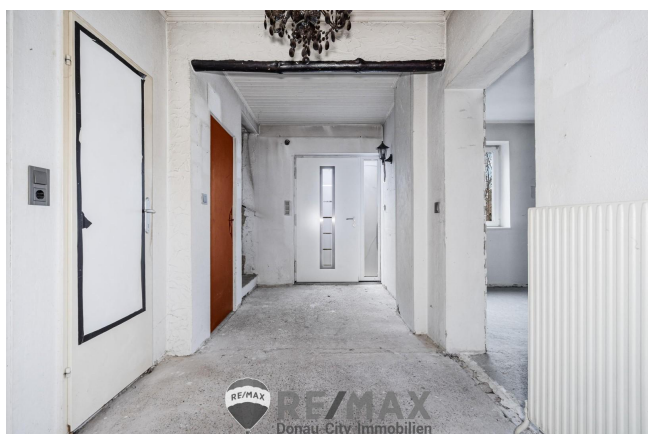
RE/MAX Wien-Donaustadt  
Kagraner Platz 17  
1220 Wien

T 2644184  
H +43 660 77 22 320

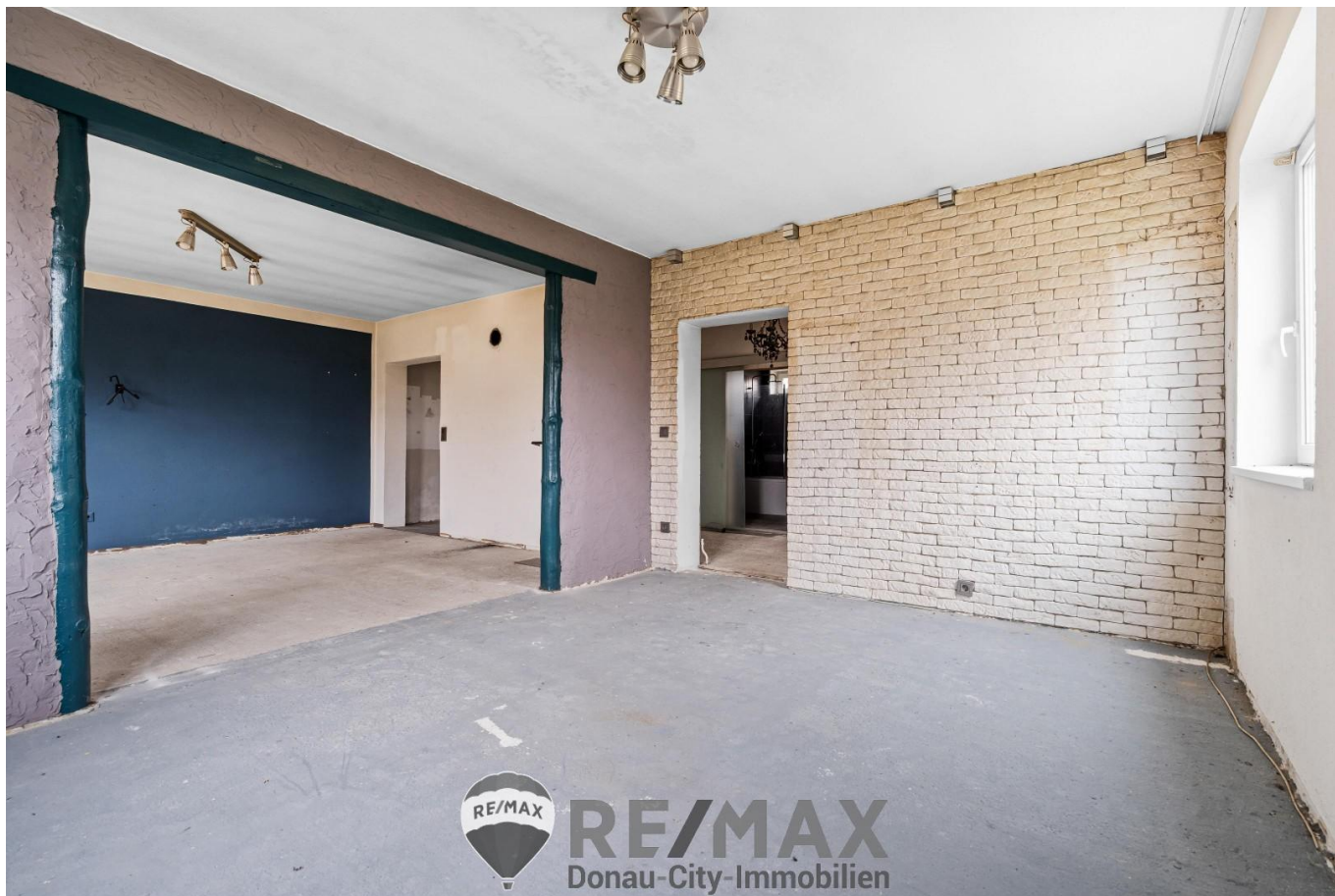
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

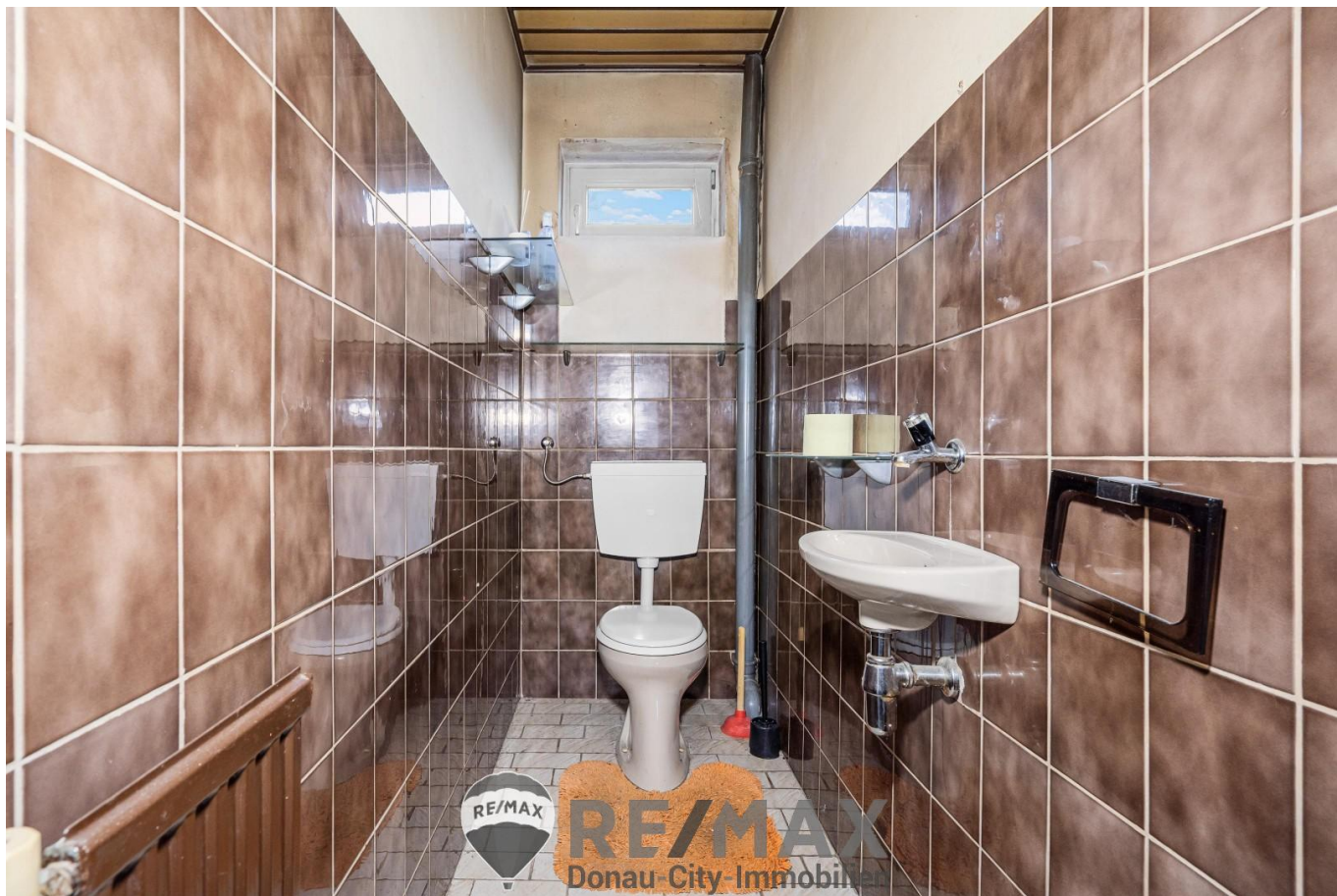
























## Objektbeschreibung

### **"Einfamilienhaus mit großem Entwicklungspotenzial – 738 m<sup>2</sup> Grundstück in Ruhelage von Strasshof"**

Auf einem neu geteilten Grundstück mit 738 m<sup>2</sup> befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, das seinen zukünftigen Eigentümern großzügiges Ausbau- und Gestaltungspotenzial bietet. Die Liegenschaft liegt in einer familienfreundlichen, grünen Siedlung in ruhiger Sackgassenlage – ideal für alle, die ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Das Haus umfasst zwei Geschosse (Erdgeschoss und Kellergeschoss) sowie einen noch nicht ausgebauten Dachboden, der zusätzliche Wohnfläche ermöglichen kann. Der aktuelle Bauzustand ist nicht fertiggestellt, wodurch sämtliche Innenausbauten, Raumaufteilungen und Gestaltungselemente individuell geplant und umgesetzt werden können.

#### Flächenaufstellung

Erdgeschoss: ca. 65,9 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss (unterkellert): ca. 63 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 12,8 m<sup>2</sup>

Dachboden: nicht ausgebaut – weiteres Potenzial

Die solide Grundstruktur des Hauses bietet eine hervorragende Basis für Erweiterungen, Adaptierungen oder eine moderne Neugestaltung.

#### Bebauungsbestimmungen

Widmung: BW-3WE (Bauland-Wohngebiet, 3 Wohneinheiten)

30 % Bebaubarkeit

Offene oder gekuppelte Bauweise

Bebauungshöhe: 7 m

Dank der Bebauungsbestimmungen besteht zusätzlich Ausbaupotenzial – ideal für Investoren, Familien oder Bauherren, die Raumreserven schätzen.

### **Haus-Parzelle (738 m<sup>2</sup>) inkl. Bestandsgebäude: EUR 314.900,00**

Grundstück nach Teilung (738 m<sup>2</sup>): EUR 265.680,00

Gesamte Liegenschaft (1.476 m<sup>2</sup>): EUR 549.900,00

Lage – Ruhig, grün und bestens angebunden

Das Grundstück liegt am Anfang einer ruhigen Sackgasse, wodurch Sie ein besonders angenehmes Wohnumfeld genießen. Die Nähe zur Natur kombiniert sich hier mit schneller Erreichbarkeit von Infrastruktur, Bildungseinrichtungen und der Anbindung nach Wien.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Klasse HeizwE  
ärmebedarf: