

## **Sonnige Westausrichtung für Ihren zukünftigen Wohnraum**



Sonnige Westlage

**Objektnummer: 2003/11035**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Kaufpreis:</b>	797.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

T +43 1 2031168-0  
F +43 1 2031168-40

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



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%



Josef Schwarz Straße

Bauplatz 1  
gesamt  
566 m<sup>2</sup>

VERKAUFT

Bauplatz 2  
gesamt  
568 m<sup>2</sup>

VERKAUFT

ca. 2.407 m<sup>2</sup>

Bauplatz 6

VERKAUFT

Servitut 66m<sup>2</sup>

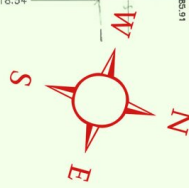
Servitut 68m<sup>2</sup>

78/349 Q  
EZ. 3454  
Hofegger Kevin 1/1

78/350 Q  
EZ. 3575  
Sollan Anna 1/1

78/367  
EZ. 4099  
Sollan Anna 1/1

5213  
GB  
78/70 Q  
EZ. 893  
Sollan-Greif Sabine Mag  
Gisela Josef Dkfm. 1/2



33400m<sup>2</sup>  
+ Y=24750m

## Objektbeschreibung

Willkommen in Strasshof an der Nordbahn, wo außergewöhnliche Baugrundstücke auf Sie warten. Die Lage bietet die perfekte Kulisse für Ihre Wohnträume, egal ob Sie eine Familie sind, ein Investor, ein Bauträger oder auf der Suche nach einem Ort sind, um Ihr Traumhaus zu errichten.

Die Grundstücke liegen in einer ruhigen und dennoch zentralen Gegend, nur einen Steinwurf von Schulen, Geschäften und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt.

Genießen Sie die Vorzüge der umliegenden Natur, während Sie dennoch die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in der Nähe haben und nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen oder in ein vielversprechendes Immobilienprojekt zu investieren.

Die Baugrundstücke zeichnen sich auch durch Ihre wertvolle westseitige Ausrichtung aus. Die Sonne begleitet Sie hier den ganzen Tag, schenkt strahlende Innenräume, spart Energiekosten und schafft einen blühenden Garten- und Outdoor-Bereich. Entdecken Sie die Vorteile dieser sonnigen Ausrichtung und gestalten Sie Ihr Traumhaus im besten Licht!

Es stehen Grundstücke im Ausmaß von 568 m<sup>2</sup> bis 2.407 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Widmung laut derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan lautet; BW (Bauland-Wohngebiet), offene Bebauung, Geschossflächenzahl 0,4, Traufen Höhe 7 Meter (wobei die Gesamtgebäudehöhe inkl. Dach 8,5 Meter nicht überschritten werden darf). Die Vorgartentiefe beträgt 4 Meter.

Die Gemeindeaufschließungskosten/Ergänzungsabgaben sowie Anschluss bzw. Erschließungskosten sind noch zu entrichten.

Attraktives Bauträgergrundstück mit vielseitigem Potenzial

Dieses großzügige Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von ca. 2.407 m<sup>2</sup> und bietet eine ideale Grundlage für die Errichtung mehrerer Wohneinheiten. Mit einer Breite von rund 30 Metern und einer Tiefe von etwa 82 Metern weist das Grundstück eine äußerst praktische Form auf, die eine effiziente Bebauung ermöglicht.

Gemäß den geltenden Bebauungsvorschriften ist eine Bebauung von bis zu 30 % der Gesamtfläche zulässig. Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche darf eine Wohneinheit errichtet werden – somit bietet sich hier die Möglichkeit zur Realisierung von bis zu vier Einfamilienhäusern oder einer entsprechenden Wohnanlage.

Die Gemeindeaufschließungskosten wurden bereits beglichen. Ergänzungsabgaben sowie die

Anschluss- und Erschließungskosten sind jedoch noch zu entrichten.

Die Zufahrt zum Grundstück ist über ein grundbücherlich sichergestelltes Servitut gewährleistet.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

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.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](https://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap