



1210 Wien | Grundstück | Objektnummer: 26758

## Baugrund in Strebersdorf für ein Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte



Ihr Ansprechpartner

**Aslan Kurtaran, MBA**

Geschäftsführer

+43 1 328 8818-0

+43 699 1178 5193

kurtaran@expats-consulting.com

www.expats-consulting.com



## Baugrund in Strebersdorf für ein Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte

### Lage

Strebersdorf, De La Salle Schulbrüder

### Beschreibung

Sonniger Baugrund mit einer Grundfläche von 605 m<sup>2</sup> in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage. Ideal für ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte, bei der sich zwei Familien zusammenschließen und gemeinsam das Grundstück erwerben können. Es eignet sich jedoch auch für Bauträger.

Der Baugrund befindet sich im Strebersdorfer "Cottage" und ist südlich ausgerichtet, was für den ganzen Tag Sonne sorgt. In einer herrlichen, ruhigen Grünfläche, direkt in Strebersdorf gelegen, bietet die Umgebung eine sehr gute Infrastruktur sowie öffentliche Verkehrsmittel wie den Bus 32A, die Schnellbahnstation Strebersdorf und die Straßenbahnlinie 26. Außerdem befinden sich Schulen, Kindergärten und Spielplätze in unmittelbarer Nähe sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Bisamberg, die Donauinsel, Parks und mehr.

### Eckdaten:

- Größe: 605 m<sup>2</sup>
- Bauklasse I
- Bauhöhe 4,5 m
- Verbaubare Fläche 1/3
- Fahngrundstück: 3 m Durchfahrt

Nutzen Sie die Chance auf Ihr Traumhaus in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage mit optimaler Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

### Lage und Infrastruktur im Detail:

Haltestellen der Straßenbahnlinie 26 ist in 5 Gehminuten und der Bus 32 A in 3 Gehminuten erreichbar. Die Schnellbahnstation Strebersdorf kann fußläufig in ca. 15 Minuten erreicht werden.

Das Stadtzentrum (Stephansplatz) ist in etwa 15 Straßenkilometer entfernt und mit dem Auto in rund 17 Minuten Fahrzeit erreichbar. Die Donauuferautobahn A22 Abfahrt Strebersdorf erreicht man dabei in 5 Minuten.

Das Einkaufszentrum Center21 ist fußläufig 700 m entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an Nahversorgern, darunter befinden sich Supermärkte wie Billa, Hofer, Lidl und Penny, eine Bäckerei, eine Apotheke, diverse Ärzte, Modegeschäfte uvm.



Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
office@expat-consulting.com

Das Bildungsangebot umfasst u.a. die in direkter Umgebung gelegene De La Salle Schule Strebersdorf mit einem Kindergarten, einer Volksschule, einer neuen Mittelschule, einer AHS und einem Internat.

Ein sportliches Freizeitangebot wird durch das nahe gelegene Sportzentrum Strebersdorf, das Familienbad sowie die Tanzschule Kreuzenstein geboten. Freizeitvielfalt bieten ebenso die naturnahen Radwege über die nahegelegenen Weinberge.

Ruhe und Entspannung finden Sie in der wunderschönen Natur in den Erholungsgebieten Bisamberg und Marchfeldkanal in der direkten Umgebung.

In der unmittelbaren Nähe zu den Weinbergen befinden sich Heurige, Weingüter und Buschenschanken. Darüber hinaus gibt es weitere gastronomische Angebote innerhalb weniger Gehminuten.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Tel: 01/328 88 18

email: office@expat-consulting.com



Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
office@expat-consulting.com

## Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 605 m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Wohnen  
Eigentumsform: Alleineigentum

Lagebewertung: sehr gut  
Ausrichtung: Süden

## Preisinformationen

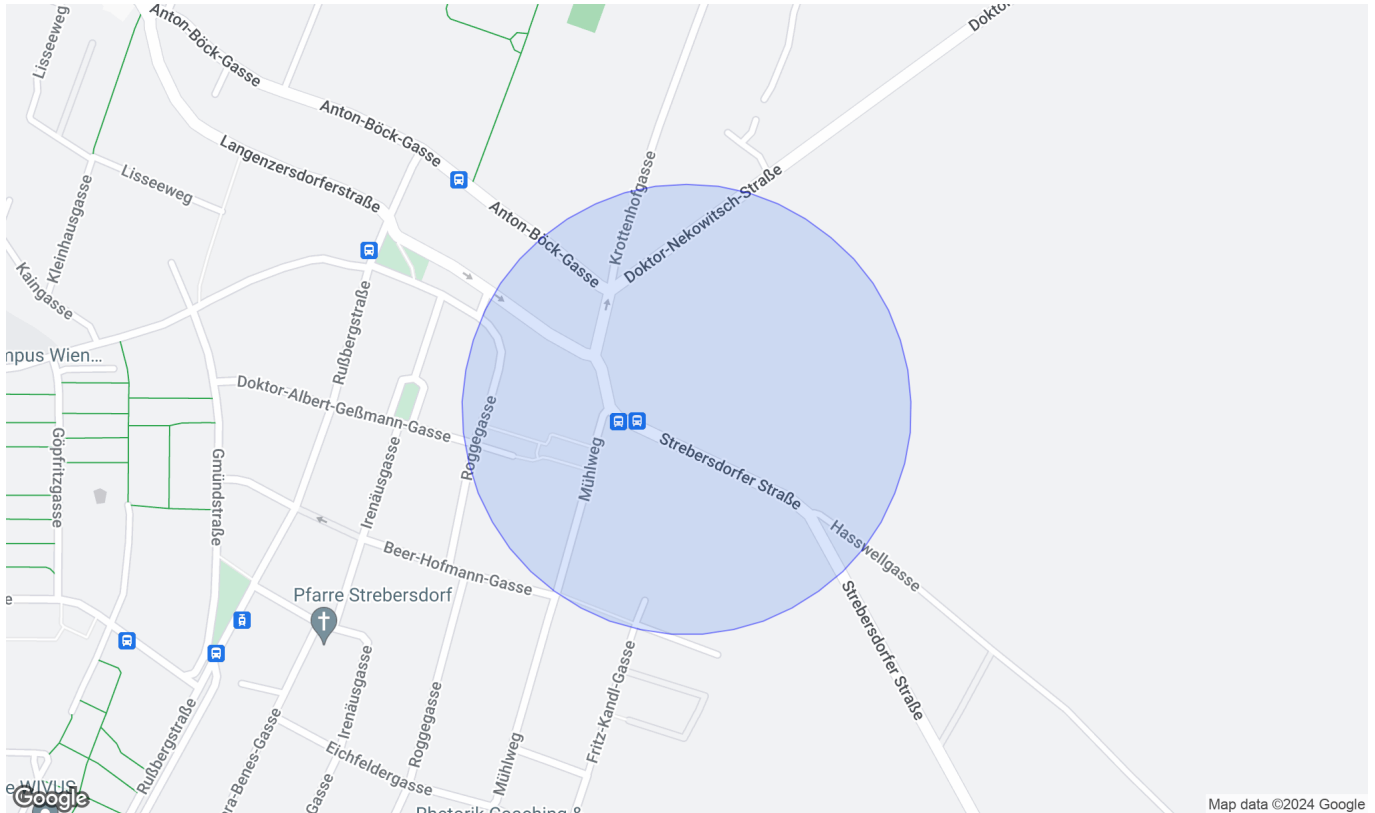
Kaufpreis: 790.000,00 €  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.305,79 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %  
Grunderwerbsteuer: 3,5 %  
Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



## Lage

1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	500 m
Klinik	4.500 m
Krankenhaus	2.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	4.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	4.000 m

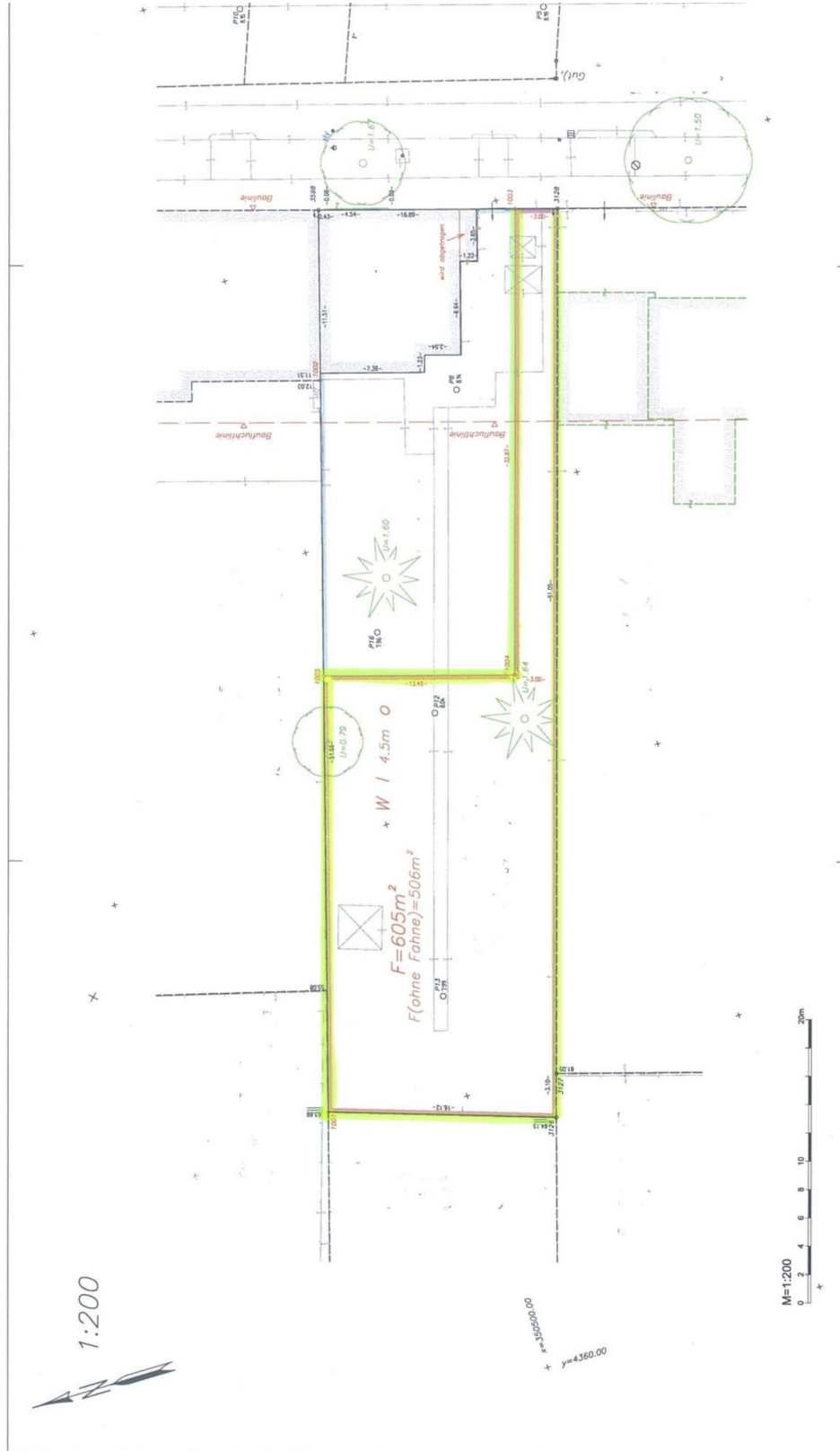
### Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Plan





Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
[www.expat-consulting.com](http://www.expat-consulting.com)

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
[office@expat-consulting.com](mailto:office@expat-consulting.com)

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Firma Expat Consulting Real Estate & Relcoation Services GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig ist bzw. mit dem Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.