

**8-Zimmer Einfamilienhaus in Gänserndorf Stadt | ca. 1.009
m² großes Grundstück**



Außenansicht

Objektnummer: 6729/833

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	240,10 m²
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	76,70 m²
Heizwärmebedarf:	G 269,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,60
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Rotter

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12
1010 Wien

H ?+43 676 849 189 201

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

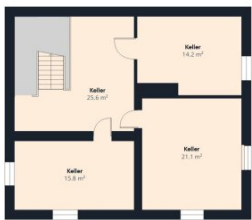








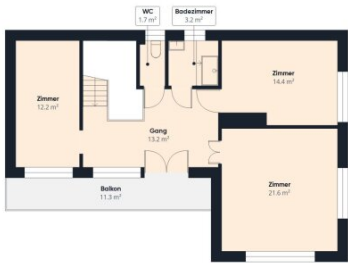




Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
316.8 m²
Balkone und Terrassen
29.9 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.
GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Über das Grundstück / Haus

Auf einem rund 1.009 m² großen Grundstück bietet sich die Gelegenheit, eine Liegenschaft mit vielseitigem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Das Grundstück ist Teil eines 2.068 m² großen Areals, das in zwei Parzellen teilbar ist. Die Bebauungsvorschriften ermöglichen auf dieser Fläche die Errichtung eines Einfamilienhauses in geschlossener Bauweise – ideal für all jene, die neu planen und gestalten möchten. Durch die noch ausstehende Grundstücksteilung können sich neue Bebauungsvorschriften ergeben. Dies ist sowohl im Zuge des Kaufs als auch bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist eine Bebauungsdichte von 35 % zulässig, was einer maximal bebaubaren Fläche von ca. 353 m² entspricht. Die geschlossene Bauweise ("g") erlaubt eine Bebauung in der Bauklasse I (bis 5 m) sowie der Bauklasse II (bis max. 8 m) – somit sind ein- bis zweigeschossige Bauprojekte realisierbar.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein sanierungswürdiges Einfamilienhaus, das in zwei Bauetappen errichtet wurde. Der ältere Gebäudeteil umfasst einen Vorraum und vier Zimmer, die über einen zentralen Eingang erschlossen werden. Der Zubau aus dem Jahr 1968 führt über einen verglasten Wintergarten in einen großzügigen Vorraum, von dem aus die offene Wohnküche mit eingebauter Küche, die südseitige Terrasse, der Altbaubereich sowie der Keller zugänglich sind. Ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC komplettieren das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, ergänzt durch ein zweites Badezimmer mit Dusche, ein weiteres separates WC sowie einen rund 11 m² großen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Der Garten selbst präsentiert sich als grüne Oase mit gewachsenem Baumbestand, die besonders in den oberen Etagen für ein ruhiges und naturnahes Wohngefühl sorgt.

Der Keller besteht aus drei separaten Räumen – zwei davon mit Tageslichtfenstern – und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Lager, Hobby oder Technik. Die Fenster des Zubaus sind in gutem Zustand und mit Beschattungselementen ausgestattet.

Ob zur Sanierung des Bestands oder zur Entwicklung eines neuen Wohnprojekts – diese Liegenschaft bietet eine solide Grundlage für verschiedenste Wohnräume in attraktiver Lage. Durch eine Teilung wird es zu neuen Anforderungen von baulichen Maßnahmen kommen. Welcher Art genau, ist mit der Gemeinde zu klären..

Eckdaten

- Grundstücksfläche: ca. 1.009 m²

- Sanierungswürdiges Bestandsgebäude mit ca. 317 m² Nutzfläche
- Geschlossene Bauweise („g“)
- Bauklasse I + II (bis max. 8 m Gebäudehöhe)
- Bebauungsdichte 35 %
- Bis zu zwei Wohneinheiten möglich

Urbanes Leben mit bester Anbindung – und dennoch entspannt

Diese Liegenschaft befindet sich in zentrale Lage von Gänserndorf Stadt – einem lebendigen Wohnumfeld vor den Toren Wiens. In wenigen Gehminuten erreicht man den Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und vieles mehr. Die Lage vereint Stadtkomfort, Nahversorgung und gute Erreichbarkeit mit einem angenehmen, familienfreundlichen Umfeld. Ein idealer Standort für Menschen, die die Vorteile einer gewachsenen Infrastruktur mit ruhigem Wohnen verbinden möchten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie 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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap