

**2.068 m² großes Grundstück in Gänserndorf Stadt |
Potenzial von 5 Wohneinheiten**



Grundstück mit Altbestand

Objektnummer: 6729/830

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Heizwärmebedarf:	G 269,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,60
Kaufpreis:	590.000,00 €
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.





Objektbeschreibung

Über das Grundstück

Das zum Kauf stehende Grundstück mit Altbestand umfasst eine Fläche von insgesamt 2.068 m² und bietet durch seine baurechtlichen Rahmenbedingungen attraktive Entwicklungsmöglichkeiten – insbesondere für kleinere Wohnbauprojekte. Die zulässige Bebauungsdichte liegt bei 35 %, wodurch sich eine maximal bebaubare Fläche von rund 724 m² (35 % von 2.068 m²) ergibt. Die Liegenschaft ist gemäß Bebauungsbestimmungen in geschlossener Bauweise („g“) bebaubar. Dabei ist eine Bauklasse I (bis 5 m Gebäudehöhe) sowie Bauklasse II (über 5 m bis maximal 8 m) vorgesehen. Diese Höhenbeschränkung ermöglicht die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Baukörpern, abhängig von der gewählten Bauform.

Besonders hervorzuheben ist, dass auf dem Grundstück bis zu fünf Wohneinheiten realisiert werden können. Damit eignet sich die Liegenschaft vor allem für die Errichtung eines kompakten Wohnprojekts mit wenigen Einheiten, beispielsweise in Kombination von Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern.

Eckdaten

Grundstücksfläche: 2.068 m²

Max. Wohneinheiten: 5

Bauweise: g, geschlossen

Bauklasse: I (bis 5m, II (über 5 bis 8m)

Bebauungsdichte: 35%

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