# Baugrundstück in Top-Lage – perfekt für Familien



Ansicht 1

**Objektnummer: 960/73210** 

Eine Immobilie von s REAL



## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Grundstück - Baugrund Eigenheim

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2230 Gänserndorf

**Kaufpreis:** 249.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung) Sparkassenplatz 1 2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335 H +43 664 8347649

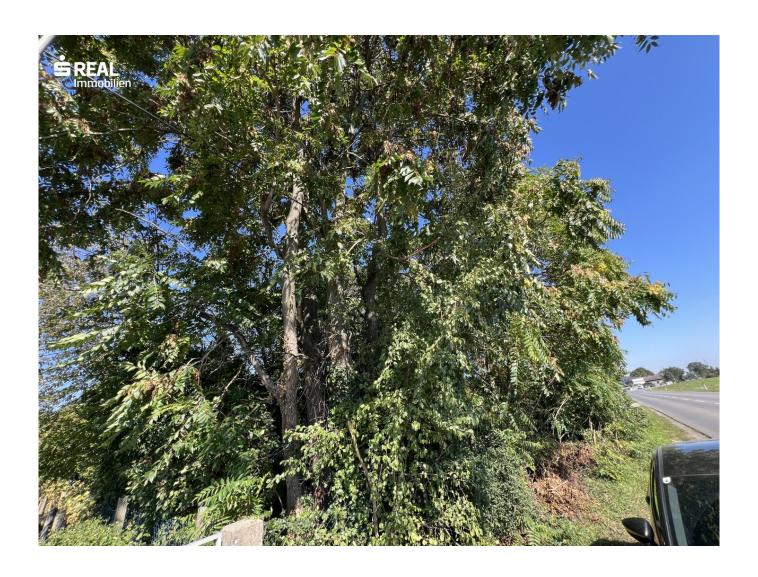
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



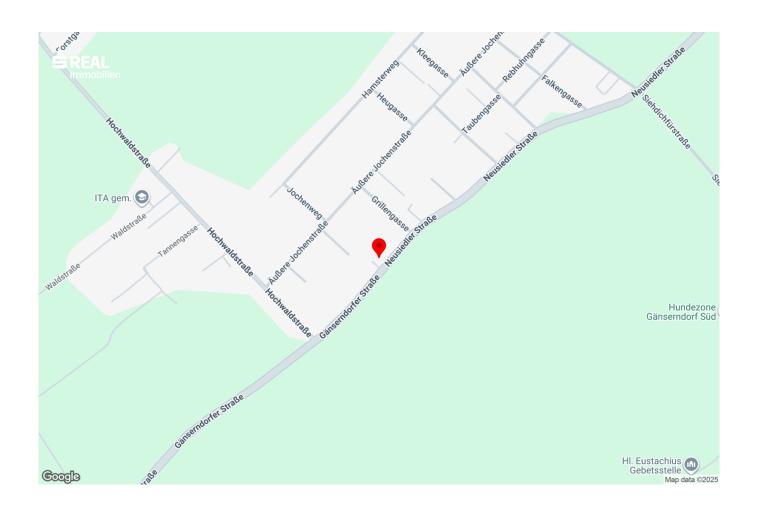




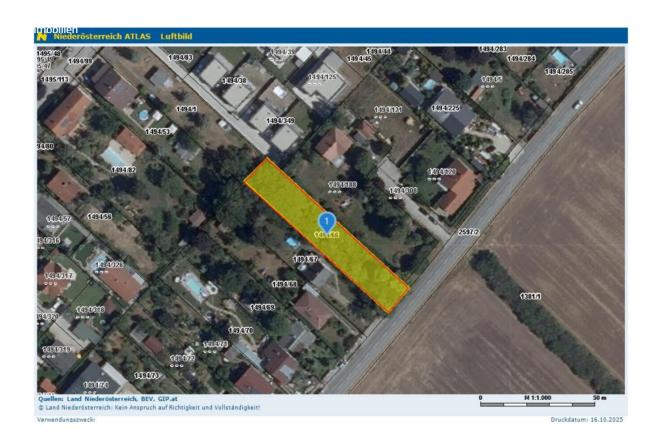


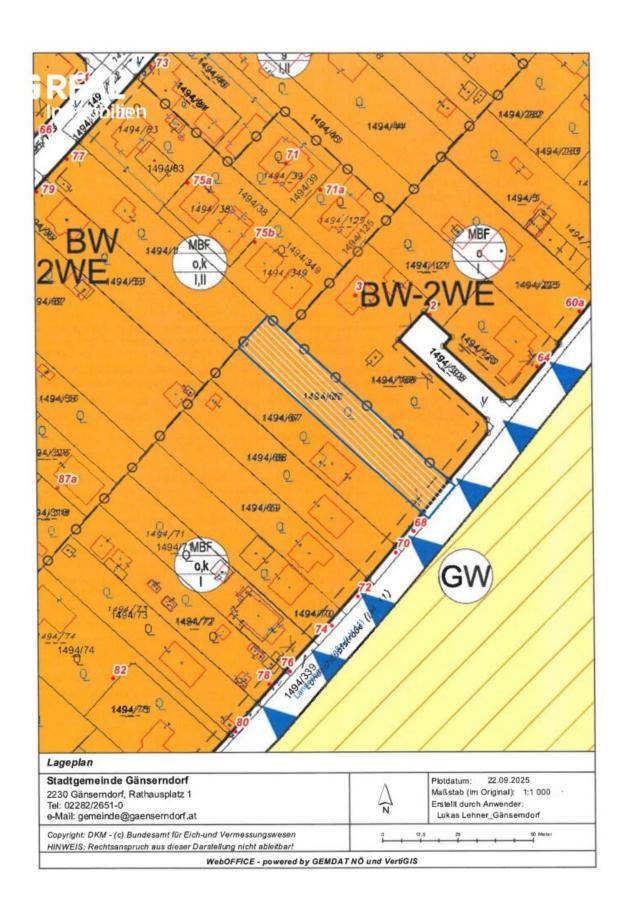












## **Objektbeschreibung**

### Ihr Baugrundstück in Gänserndorf – Raum für Wohnträume.

Dieses ca. 1.191 m² große Grundstück in Gänserndorf, Neusiedler Straße 66, bietet Ihnen ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung Ihres Bauvorhabens.

Das Grundstück ist als **Bauland-Wohngebiet** gewidmet und erlaubt **bis zu 2 Wohneinheiten** in **offener Bauweise**. Ein **Carport** kann direkt an der Grundgrenze errichtet werden, für eine Garage ist ein Mindestabstand von 5 Metern einzuhalten. Vor Baubeginn sind eine **Rodung** sowie **Aufschließung** erforderlich.

Hier entstehen Raum und Freiheit für Ihr Traumhaus, genießen Sie einen großen Garten oder eine Terrasse zum Entspannen, Spielen oder gemütlichen Beisammensein. Profitieren Sie von der zentralen Lage, der hervorragenden Anbindung an Wien und der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten – eine perfekte Kombination aus Ruhe, Komfort und Lebensqualität.

#### Lage und Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten wie **Billa**, **Hofer**, **Lidl** sowie Apotheken, Banken und das Stadtzentrum mit Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für Familien bietet die Umgebung Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Die öffentliche Anbindung ist ideal: Der Bahnhof Gänserndorf mit Schnellbahnverbindung nach Wien ist nur wenige Minuten entfernt, die Wiener Innenstadt erreichen Sie in rund 30 Minuten. Mit dem Auto gelangt man schnell über die B8 oder S1 nach Wien und ins Marchfeld.

Die Nähe zu **Rad- und Wanderwegen** sowie zum **Nationalpark Donau-Auen** sorgt für eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich dieses attraktive Grundstück in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs. Nutzen Sie die Chance, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen oder eine Iohnenswerte Investition zu tätigen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne bei allen weiteren Fragen unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter <u>jasmin.rotter@sreal.at</u>.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.



### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.500m Apotheke <3.500m Klinik <7.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m Bäckerei <3.500m

#### Sonstige

Geldautomat <3.000m Bank <3.000m Post <3.500m Polizei <7.000m

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

