

## **Kleines Haus mit großem Grundstück**



**Objektnummer: 6547/4155**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 236,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,98
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ali Riza Özer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 670 555 27 41



















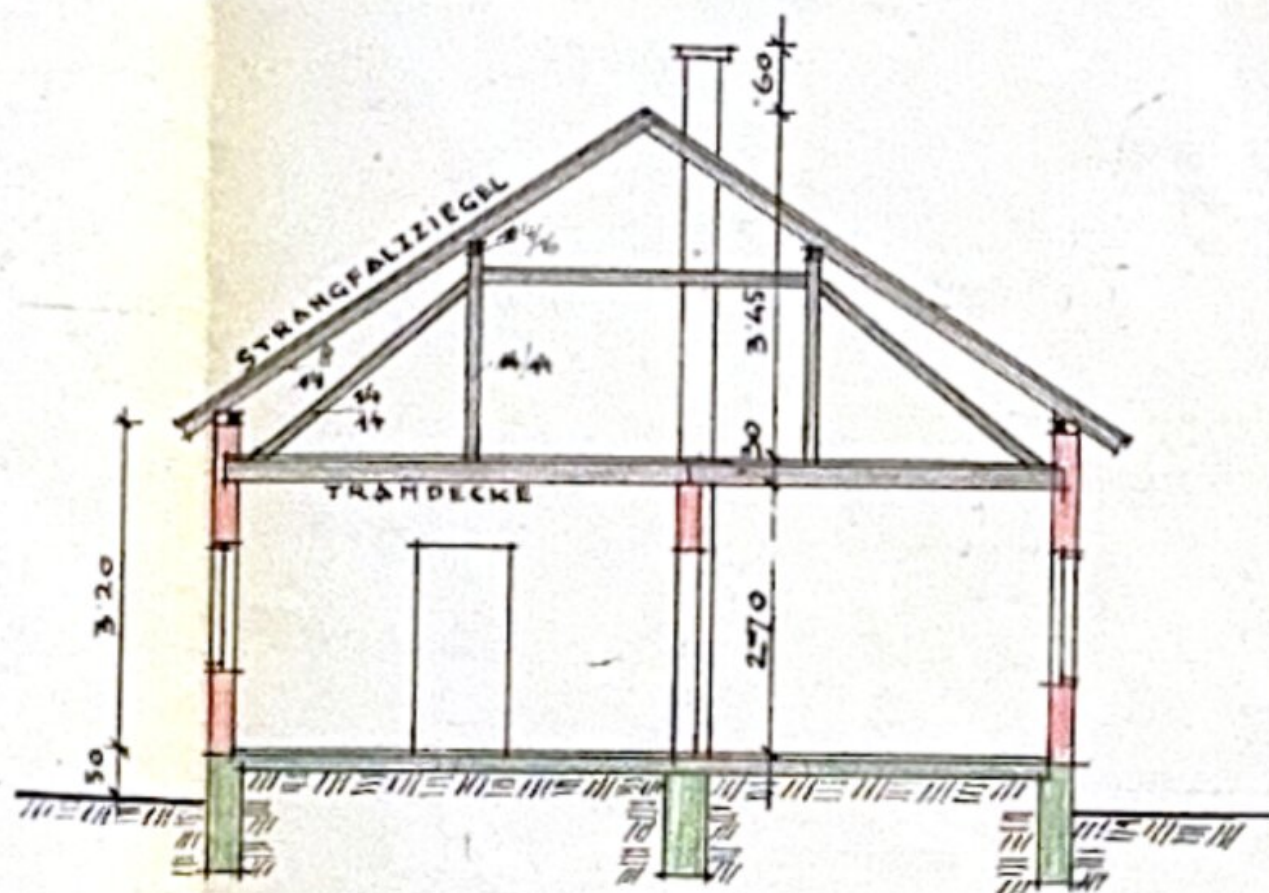








# SCHNITT A-B.



## LEGENDE :

GRUNDGRÖSSE  
VERBAUT

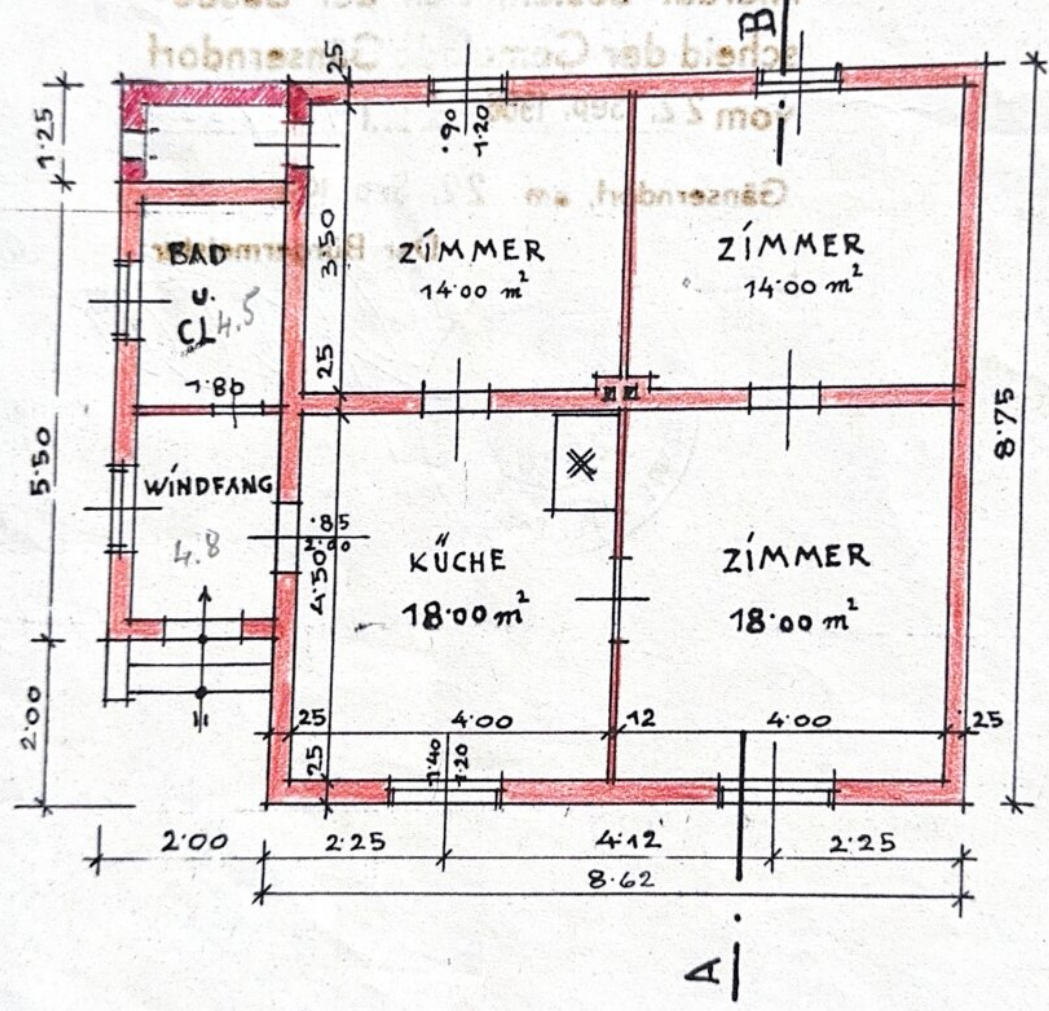
2 704 80 m<sup>2</sup>  
84 67 "



HOHLBLOCKSTEINE  
BETONMAUERWERK  
HOLZ



# GRUNDRISS 1:100



GÄNSERNDORF, IM OKT. 1965

# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem sehr großen Grundstück
- **Erdgeschoss:** Vorzimmer, WC mit Dusche, Küche & großer Wohn-Essbereich
- **Grundstücksfläche:** ca. **1260 m<sup>2</sup>** schon im Grenzkataster eingetragen
- **Ruhelage**
- **Beheizung:** Gas
- **Massivbauweise**
- **Brunnen**
- **Video in den Anhängen**

## Ausführliche Objektbeschreibung

### Das Wohnhaus

Die Liegenschaft verfügt über ein **großes Grundstück mit ca. 1.260 m<sup>2</sup>**. Darauf befindet sich ein **Wohnhaus aus dem Jahr 1966** mit einer **Nutzfläche von rund 75 m<sup>2</sup>**.

Durch eine ruhige Gasse gelangt man über ein paar Treppen und einen Windfang in das schnuckelige Haus. Der Vorraum erschließt das Bad und das WC und die Küche, durch die Küche gelangt man in ein Schlafzimmer des Hauses desweiteren gelangt man in das Wohnzimmer dass in das zweite Schlafzimmer des Gebäudes führt.

Das Haus liegt in einer **ruhigen Wohngegend**. Die Infrastruktur ist dennoch sehr gut: **Eine Bushaltestelle befindet sich nur rund 10 Meter vom Grundstück entfernt**, wodurch eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist.



## **Technik, Heizung**

- Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gastherme

## **Flächenwidmung und Bebauung**

- Baulandwohngebiet - 2 WE
- MBF (Maximal Bebaubare Fläche) =  $150 \text{ m}^2 + 4\%$  der Grundstücksgröße
- offene und gekoppelte Bauweise
- Bauklasse 1 & 2
- Grundstücksteilung grundsätzlich Möglich (nach Abstimmung mit der Gemeinde)

## **Vorschriften für eine Teilung**

### **5. Bauplatzgestaltung**

Für Baulandflächen mit der Widmungsart „Bauland – Wohngebiet (BW)“ gilt Folgendes:

5.1. Das Ausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen oder Baulandgrundstücken muss mindestens  $500 \text{ m}^2$  betragen.

5.2 Bauvorhaben, die mehr als eine Wohneinheit vorsehen, sind bei der erstmaligen Errichtung nur dann zulässig, wenn der dafür vorgesehene Bauplatz eine Größe von zumindest  $700 \text{ m}^2$  aufweist. Davon ausgenommen sind Zu- bzw. Umbauten zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit im Bereich von einem am 18.12.2017 mit einem Hauptgebäude bereits bebauten Grundstück.

5.3. Die Schaffung von Fahnengrundstücken ist nur dann gestattet, wenn der Zufahrtsstreifen der Fahne eine Länge von 40m nicht übersteigt. Die jeweils erforderlichen Mindestflächen für Bauplätze gem. Abs. 5.1 und 5.2 sind um das Ausmaß des Zufahrtsstreifens zu erhöhen. Ein

„Fahr- und Leitungsrecht“ („Servitut“) darf ebenfalls eine durchgehende Gesamtlänge von 40m nicht überschreiten.

Eine hintereinanderliegende Kombination von einem „Fahr- und Leitungsrecht“ sowie einem Zufahrtstreifen zu einem fahnenähnlichen Grundstück darf in Summe ebenfalls 40m nicht überschreiten.

## ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** In Gänserndorf und in Straßhof gibt es mehrere Kindergärten.
- **Volksschule Gänserndorf:** Die Volksschule ist ca. 3,5 km entfernt.
- **Mittelschule Gänserndorf:** Bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.

## ? Gesundheitsversorgung

- **Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Praktische Ärzte und Fachärzte:** Die ärztliche Versorgung in Gänserndorf ist gewährleistet.
- **Rehab Zentrum Gänserndorf:** Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an.

## ?? Nahversorgung

- **SPAR:** Filiale in Oed Aigenstraße 44, Gänserndorf
- **LIDL:** Filiale in Neusiedler Straße 7, Gänserndorf
- **BILLA:** Filiale in Hofstetten 2, Gänserndorf



- **HOFER:** Filiale in Protteser Straße 51, Gänserndorf

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl mit dem Auto, mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 521:** Verbindet Gänserndorf Süd mit dem Bahnhof Gänserndorf und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

### Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

### ? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 20 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B8 (Angerer Straße)** und **L11** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

## ? Besonderheiten & Freizeit

Gänserndorf bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Zudem gibt es ein Regionalbad, das überregionale Bedeutung hat.

## **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m



Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap