

**Baugrundstück für Ihr Eigenheim – 817 m² in sehr guter
Wohnlage von Günselsdorf**



Objektnummer: 1901/49

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2525 Günselsdorf
Kaufpreis:	275.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.900,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Uwe Reischer

Conzeptio Immobilien GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232
1230 Wien

T +43 699188 28 552

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



Objektbeschreibung

Ihr Platz fürs Familienleben – ruhig, sonnig, ohne Kompromisse

Dieses **rechteckige, ebene Baugrundstück** liegt in einer **wenig befahrenen Wohnstraße** in Günselsdorf – umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern.

Ideal für **Jungfamilien oder Paare**, die jetzt bauen und langfristig bleiben wollen.

Die **Süd/Ost - Ausrichtung des Gartens** sorgt für Sonne am Morgen und Nachmittag – perfekt für Terrasse, Garten und Familienzeit.

Das spricht für dieses Grundstück

- ? **Bauland – Wohngebiet**
- ? **Optimale Grundstücksgröße für ein Einfamilienhaus**
- ? **Eben & gut bebaubar**
- ? **Rechteckiger Zuschnitt – keine verschenkte Fläche**
- ? **Eingezäuntes Grundstück**
- ? **Sofort verfügbar**

Aufschließung & Infrastruktur – ehrlich & transparent

- **Wasser, Kanal, Strom und Gas** befinden sich **in der Straße**
- Die Straße ist **asphaltiert**
- Die Aufschließungskosten wurden bereits entrichtet

? Bei erstmaliger Bebauung ist noch eine **Ergänzungsabgabe von ca. € 5.800,–** zu leisten

(überschaubarer Einmalbetrag, Stand lt. Gemeindeinformation).

Bebauung & rechtliche Hinweise (klar erklärt)

- **Widmung:** Bauland – Wohngebiet
- Für das Grundstück liegt noch **keine Bauplatzzerklärung** vor – diese erfolgt spätestens mit der Bebauung
- Ein **Bebauungsplan** befindet sich aktuell in Ausarbeitung (Einsichtnahme ab 15. Dezember 2025)
- Eine **Teilung des Grundstücks ist nicht vorgesehen** – ideal für eine durchdachte Einzelbebauung

Für wen ist dieses Grundstück ideal?

? Für **Paare**, die ihr erstes Eigenheim planen

? Für **Jungfamilien**, die Ruhe, Platz und Nachbarschaft schätzen

? Für Käufer, die **klar wissen, was sie wollen** – ein Haus, kein Projekt mit Fragezeichen

Fazit

Ein **ehrliches Baugrundstück** in gewachsener Wohnlage – **kein Spekulationsobjekt**, sondern die Basis für ein Zuhause.

Wenn Sie ein Grundstück suchen, auf dem Sie **ankommen** und **bleiben** wollen, sollten Sie sich dieses Angebot ansehen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Unterlagen oder eine Besichtigung vor Ort per

Email.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <6.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap