

**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 Bauplatzerklärung** 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