

**SONNE & NATUR – 723 M² BAUGRUND MIT PERFEKTER
INFRASTRUKTUR NAHE WIEN ZU KAUFEN!**



IMMO GITH

Objektnummer: 338618696

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land: Österreich
PLZ/Ort: 2230 Gänserndorf
Kaufpreis: 249.500,00 €
Kaufpreis / m²: 345,09 €
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

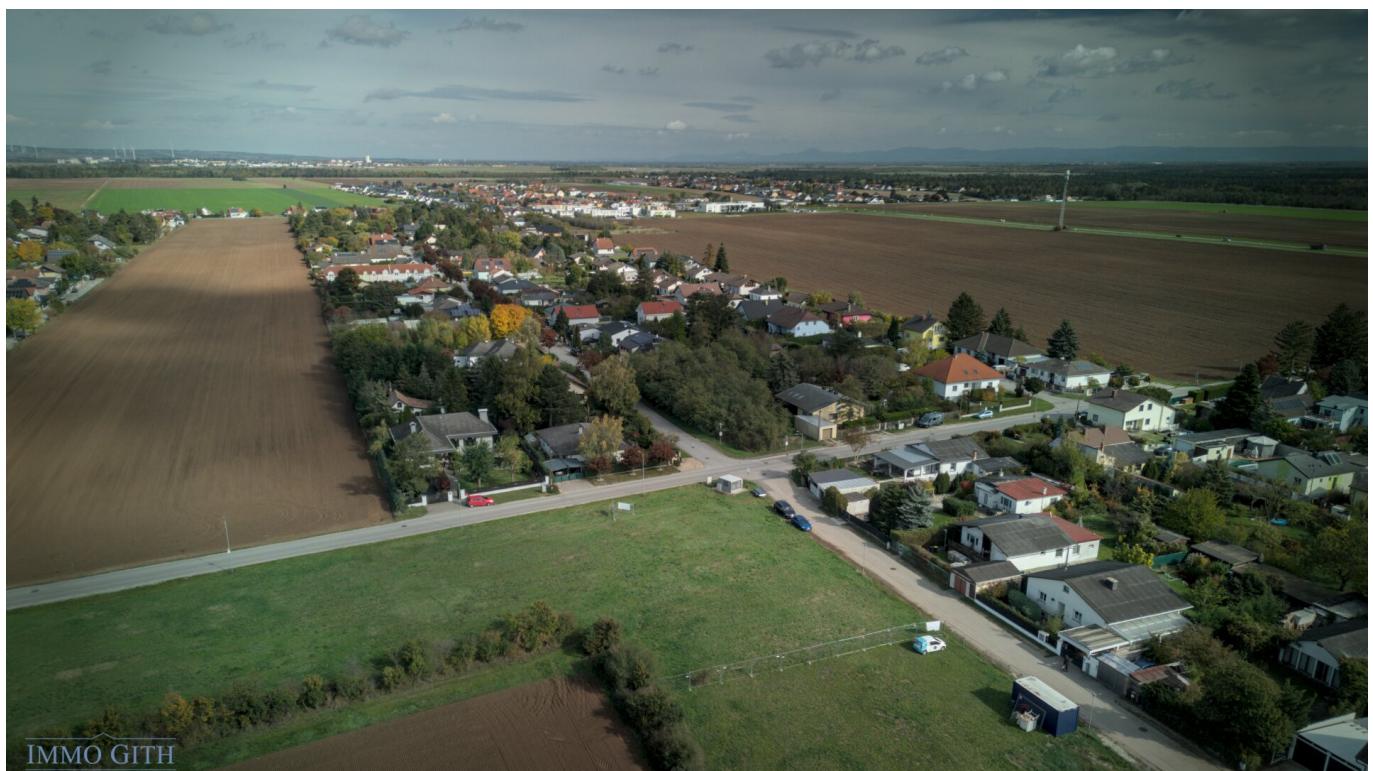


Luka Milivojevic

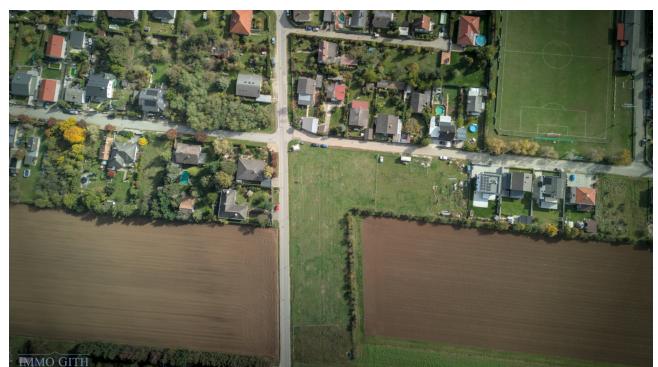
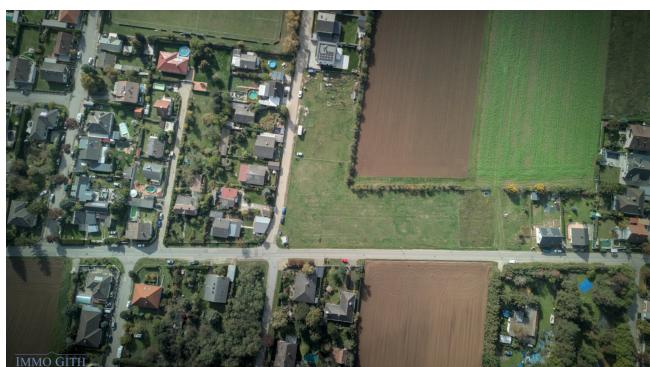
IMMO-GITH GmbH
Franz-Josef-Straße 5 / DG
2380 Perchtoldsdorf

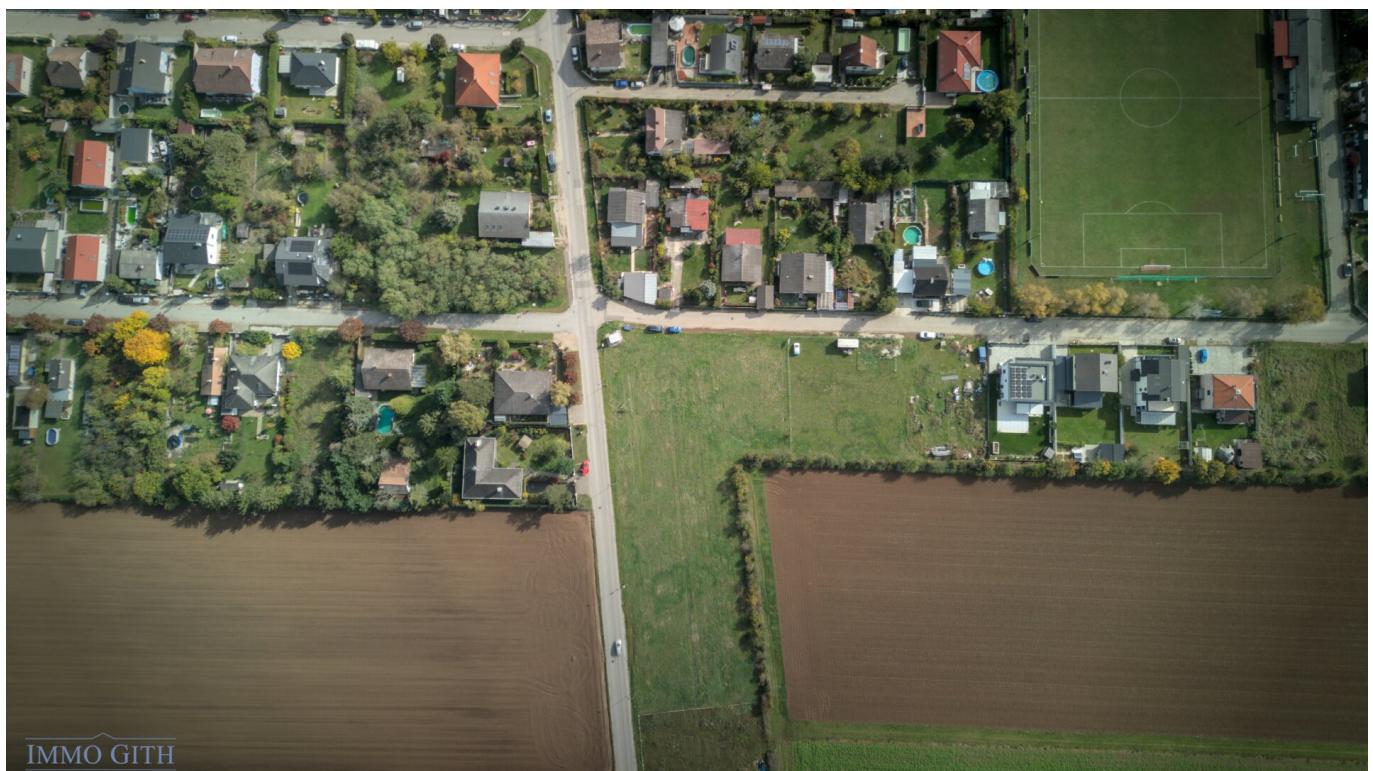
T +43 676 320 37 04
H +43 676 320 37 04

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



IMMO GITH





IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



Anmerkung:

Die in diesem Plan graphisch dargestellten Bebauungsbestimmungen sind unverbindlich, weshalb sich daraus kein Rechtsanspruch ableiten lässt.

Legende:

MN.....	Messnagel
ZS.....	Zaunsäule
ER.....	Eisenrohr
FM.....	Farbmarke
HM.....	Höhenmarke
ME.....	Mauerecke
HE.....	Hausecke
BZ.....	Bolzen
MM.....	Metallmarke
MOK.....	Maueroberkante
KR.....	Kreuz/Kerbe in Fels/Mauer



geopoint ZT GmbH

Vermessung - Zivilgeometer
Eichamtstraße 1-3/3/1 2230 Gänserndorf
tel 0228/30359 mobil 0650/2603075
online@geocenter.at www.geocenter.at

Dipl.-Ing. TREFONIUK Robert



Zeichnerische Darstellung 1:500

GZ.: 1728/22

Kat.Gem. : 06006 Gänserndorf

Ger. Bez. : Gänserndorf
Von Amt: Gänserndorf



IMMO GITH

Objektbeschreibung

SONNE & NATUR – 723 M² BAUGRUND MIT PERFEKTER INFRASTRUKTUR NAHE WIEN ZU KAUFEN!

Video:

<https://youtu.be/JartAITWPPw>

Zum Verkauf gelangt ein ca. 723 m² großes Baugrundstück (Grundstück Nr. 2723) in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung von Gänserndorf-Süd. Der rechteckige Zuschnitt und die sonnige Lage bieten die besten Voraussetzungen für Ihr zukünftiges Eigenheim.

Das Grundstück ist aktuell unaufgeschlossen. Es gilt die Widmung **Bauland-Wohngebiet (BW – 2WE), Bauklasse II**, wodurch bis zu zwei Wohneinheiten möglich sind – und das ganz ohne Bauzwang. Damit eignet sich das Grundstück sowohl für Einfamilien- als auch für Doppelhäuser.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe befinden sich eine **Volksschule, mehrere Kindergärten, der SPAR-Markt, die Emmauskirche sowie Freizeitmöglichkeiten wie ein Pumptrack**. Alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was das Grundstück besonders attraktiv für Familien macht.

Optimale Lage mit Zukunftspotenzial

Das Grundstück liegt am Hamsterweg in Gänserndorf – einer ruhigen Wohngegend mit schneller Anbindung ins Zentrum. Mit der geplanten **S1-Nordostumfahrung samt Lobautunnel** (Baustart 2026) rückt Wien noch näher: kürzere Fahrzeiten, bessere Verkehrsanbindung und eine deutliche Entlastung der bestehenden Straßen im Marchfeld. Damit gewinnen Lage und Wert der Immobilie zusätzlich an Attraktivität – ein idealer Standort für alle, die ländliche Ruhe mit urbaner Nähe verbinden möchten.

KAUFPREIS: € 249.500,-

Vermittlungshonorar: 3 % + USt. des Kaufpreises

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Sie beim Kauf Ihres

Baugrundstücks in Gänserndorf-Süd begleiten zu dürfen.

Roland Gith

? 0676 / 938 14 29

?? office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.500m
Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap