

**Traumhafte Bauparzellen im Weinviertel –  
Obergänserndorf | Widmung Bauland-Wohnen mit 2  
Wohneinheiten | ab ca. 710 m<sup>2</sup> |**



**Objektnummer: 4969**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:**

Grundstück

**Land:**

Österreich

**PLZ/Ort:**

2111 Obergänserndorf

**Kaufpreis:**

159.800,00 €

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 660 1993443  
H +43 660 1993443

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



GNR	KGNAME	Fl_Lt_GDB (m²)	EZ**r
1190/5	Obergänsendorf	641	205
1190/25	Obergänsendorf	710	629
1190/20	Obergänsendorf	769	629
1190/24	Obergänsendorf	774	629



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

📞 +43 660 199 34 43

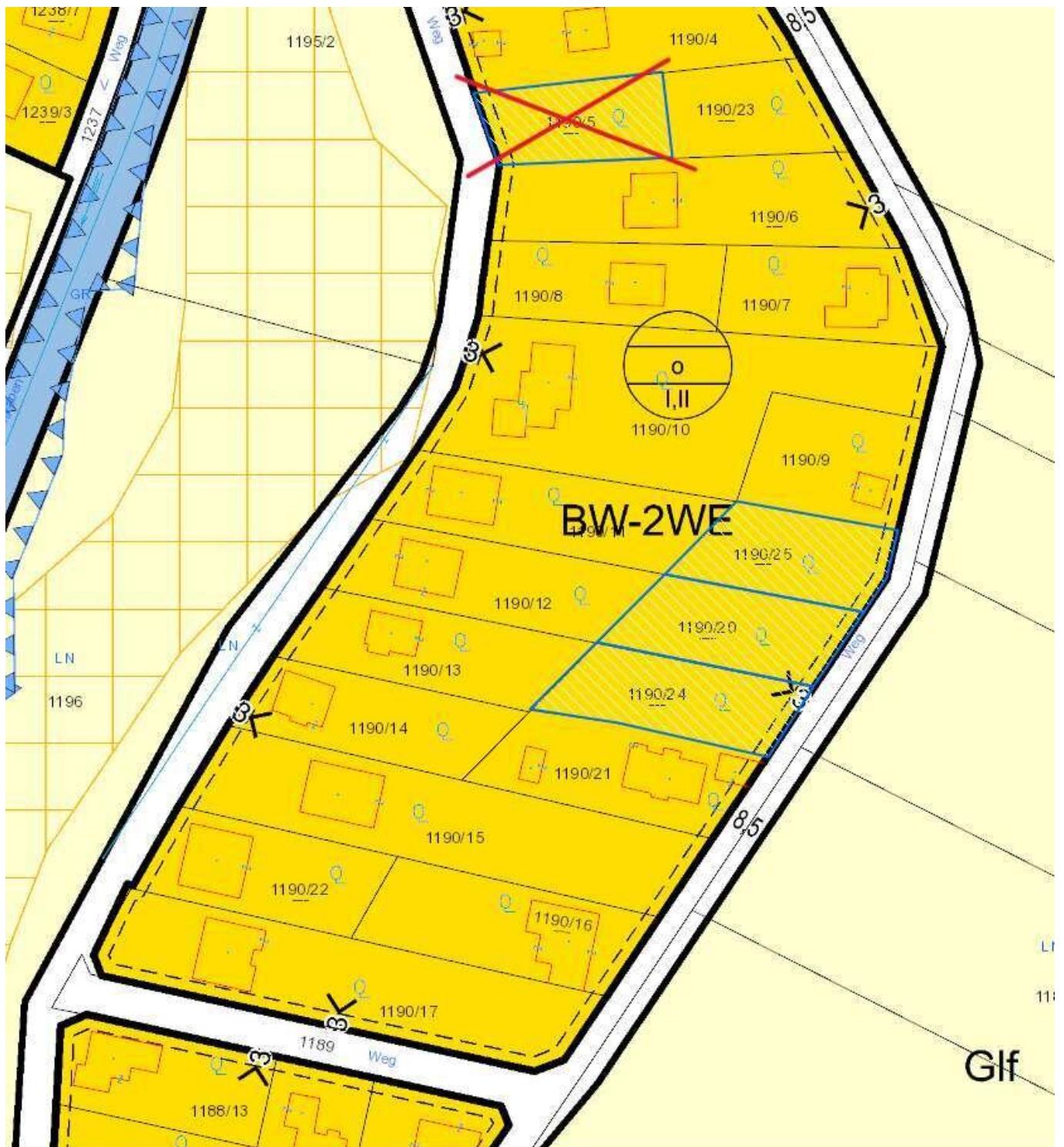
✉️ s.schmidt@w7.immo



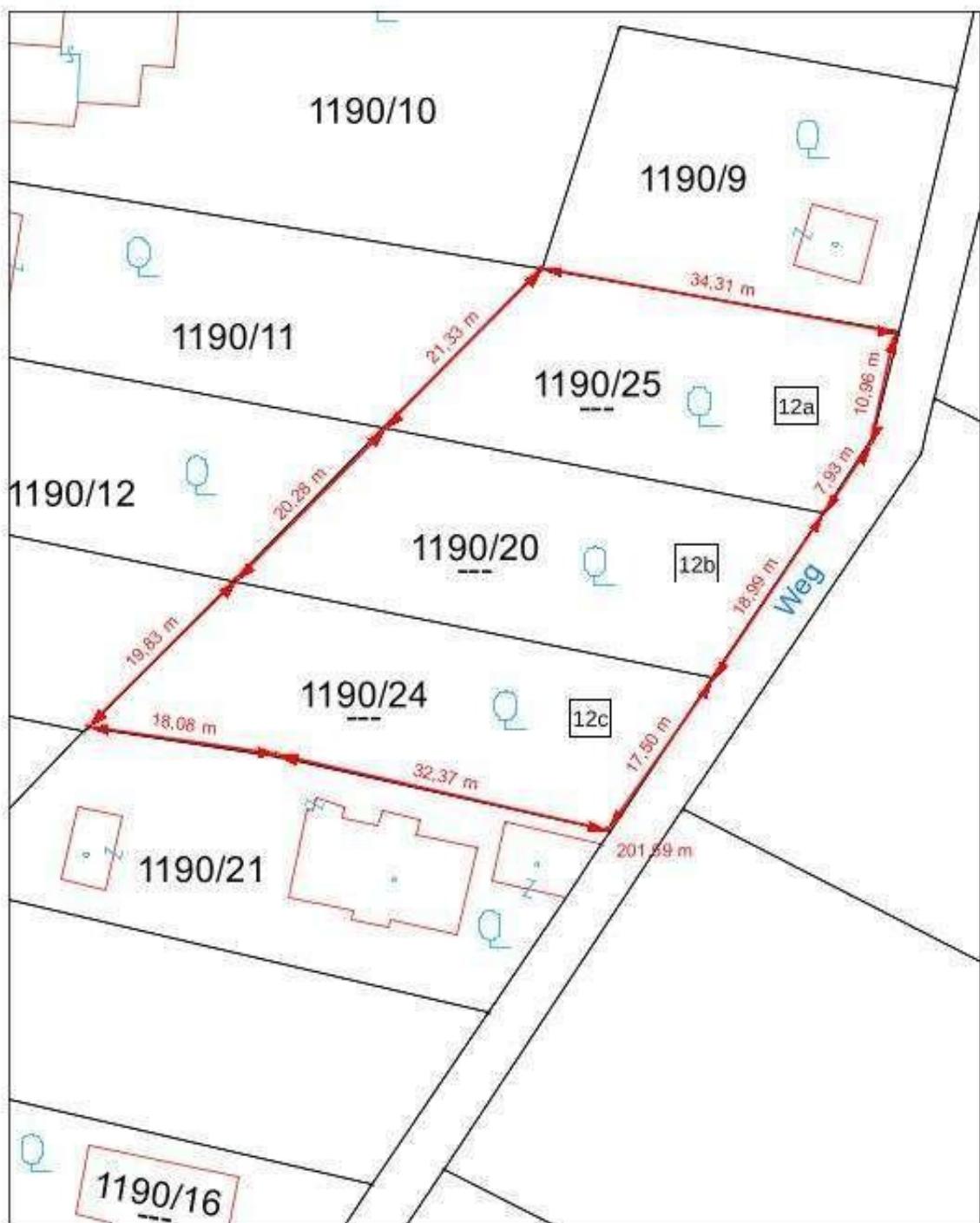
**WOLKE 7 IMMOBILIEN**



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



GNR	KGNAME	Fl_lt_GDB (m²)	EZ <sup>h,r</sup>
1190/5	Obergänserndorf	641	295
1190/25	Obergänserndorf	710	629
1190/20	Obergänserndorf	769	629
1190/24	Obergänserndorf	774	629



**Lageplan**

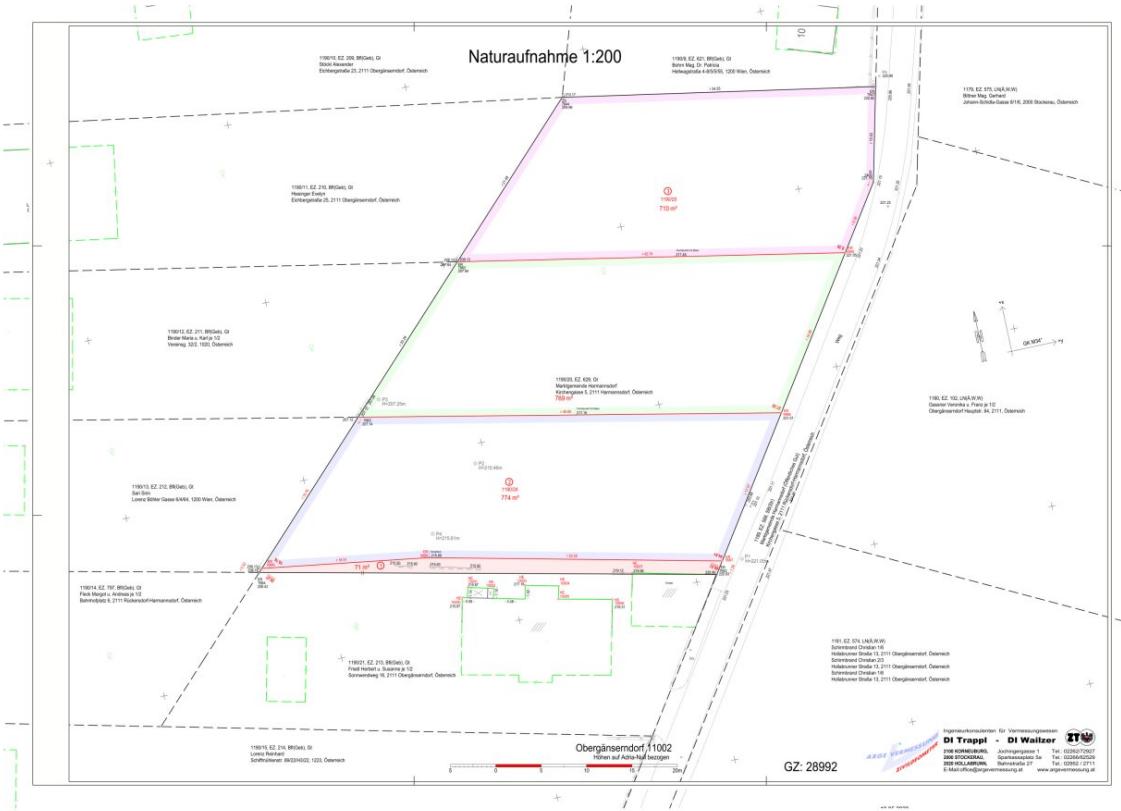
**Marktgemeinde Harmannsdorf**  
 2111 Harmannsdorf, Kirchengasse 5  
 Tel: 02264/7500  
 e-Mail: [gemeinde@harmannsdorf.gv.at](mailto:gemeinde@harmannsdorf.gv.at)



Plot datum: 26.07.2025  
 Maßstab (im Original): 1:500  
 Erstellt durch Anwender  
 Gerald Kessler, Harmannsdorf

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 5 10 20 Meter



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen **drei attraktive Baugrundstücke mit Hanglage in Obergänserndorf**, eine Katastralgemeinde der Marktgemeinde **Harmannsdorf** im schönen Weinviertel, in ruhiger und ländlich geprägter Wohnlage.

Die Grundstücke weisen Flächen von ca. **710 m<sup>2</sup>**, **ca. 769 m<sup>2</sup>** und **ca. 774 m<sup>2</sup>** auf und eignen sich ideal für die Errichtung eines Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses, abhängig von der individuellen Planung.

## Widmung & Bebauung

- **Widmung:** Bauland – Wohnen
- **Bebauungsart:** Offene Bebauung
- **Bebaubarkeit:** Bis zu **2 Wohneinheiten je Grundstück** möglich (laut Widmung)

Somit bieten die Parzellen sowohl für Eigennutzer als auch für Bauträger oder Anleger interessante Entwicklungsmöglichkeiten.

## Erschließung

- Die Grundstücke sind **aufgeschlossen** (Anschlüsse vorhanden bzw. vorbereitet).
- Die **Aufschließungsabgabe ist vom Käufer noch zu entrichten.**

### **Details zu den Grundstücken:**

Sonnwendweg 12c | Grundstück-Nr. 1190/24 | Fläche ca. 774 m<sup>2</sup> | Breite Straßenfront 17,50 m / Tiefe mind. ca. 44 m | Kaufpreis 185.000 EUR | einmalige Aufschließungsabgabe EUR 26.082,05

Sonnwendweg 12b | Grundstück-Nr. 1190/20 | Fläche ca. 769 m<sup>2</sup> | Breite Straßenfront 18,99 m / Tiefe mind. ca. 40 m | Kaufpreis 175.000 EUR | einmalige Aufschließungsabgabe EUR 25.997,67

Sonnwendweg 12a | Grundstück-Nr. 1190/25 | Fläche ca. 710 m<sup>2</sup> | Breite Straßenfront 18,89 m

/ Tiefe mind. 34,31 m | Kaufpreis 159.800 EUR | einmalige Aufschließungsabgabe EUR 24.980,46

Diese Baugrundstücke bieten eine ausgezeichnete Gelegenheit, den Traum vom Eigenheim in einer naturnahen Umgebung zu verwirklichen oder in ein solides Bauprojekt zu investieren. Flexible Grundstücksgrößen, attraktive Widmung und bereits erfolgte Aufschließung machen dieses Angebot besonders interessant.

Für eine gemeinsame Besichtigung stehe ich Ihnen jederzeit - auch gerne am Wochenende - gerne zur Verfügung!

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

**>Jetzt Suchprofil anlegen< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

**Kaufpreis: ab EUR 159.800,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <6.500m

Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <6.500m  
Post <4.000m  
Polizei <10.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap