

## **Seltene Gelegenheit: Sonniges Baugrundstück inklusive Pool & altem Haus**



**Objektnummer: 6556/165**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
10.at • e-mail: erho@

### Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien

T +43 664 188 27 80

H +43 664 188 27 80

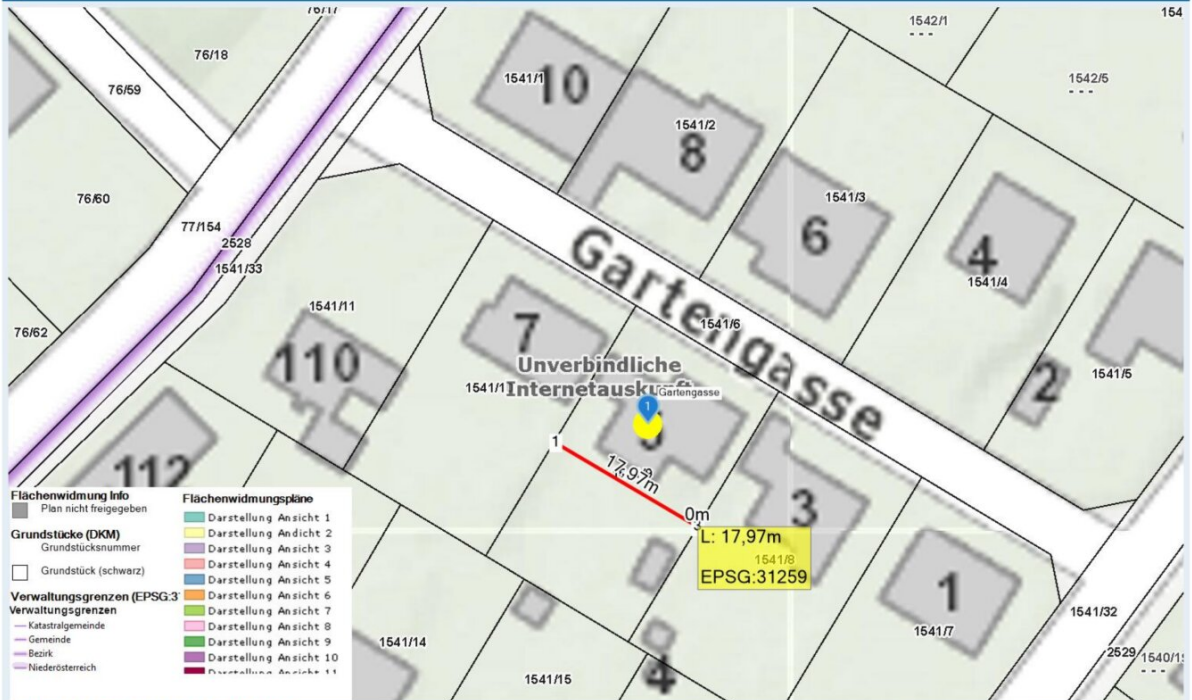
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



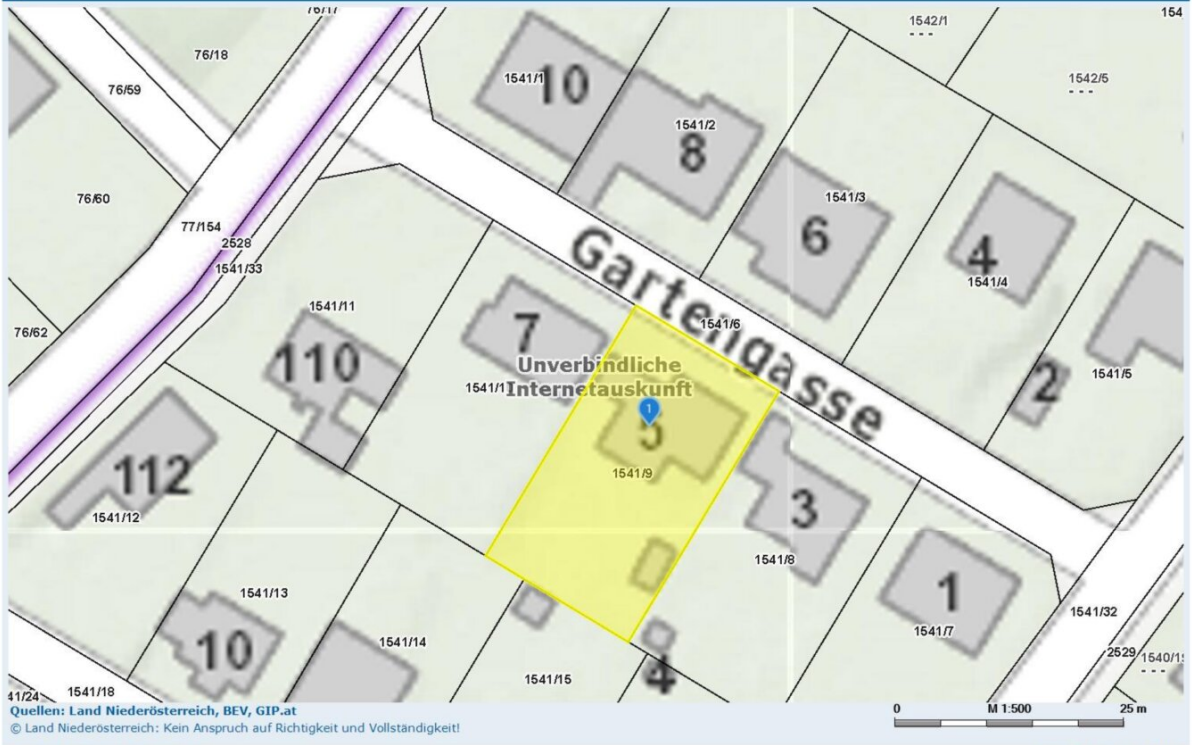




ERHO Immobilien [www.erho.at](http://www.erho.at)



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
 © Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!  
 Verwendungszweck: Vermittlung



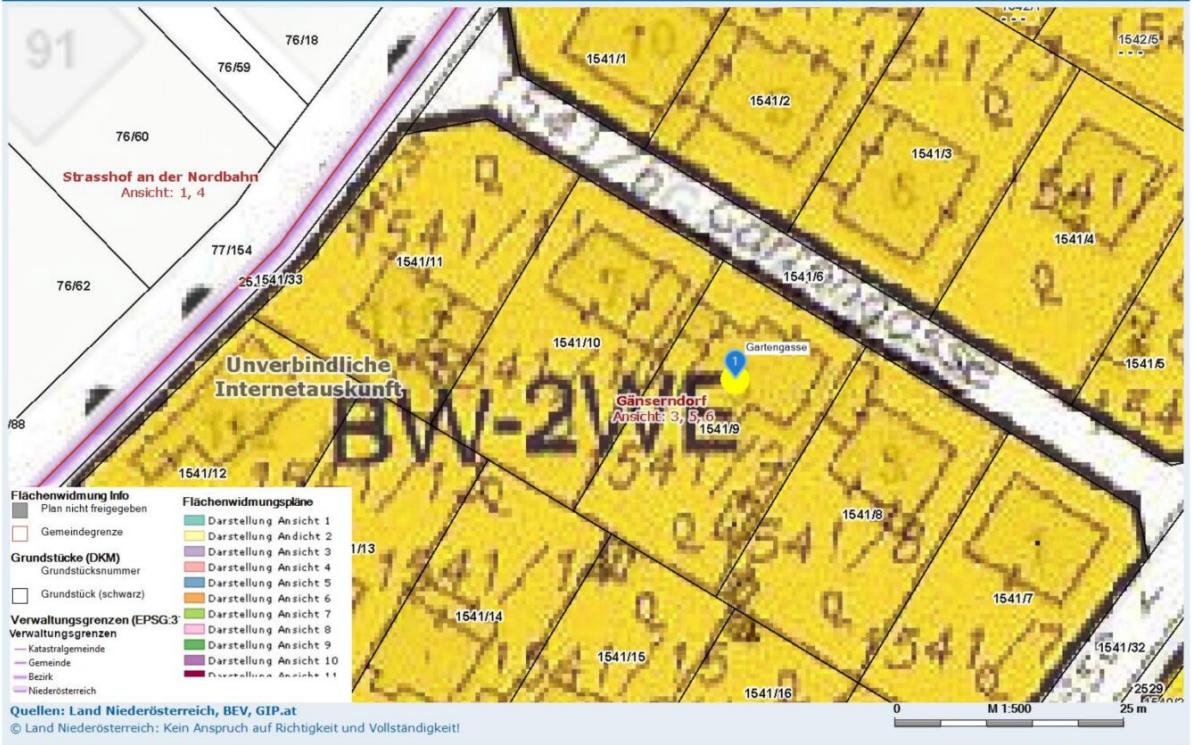
41/24 1541/18  
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

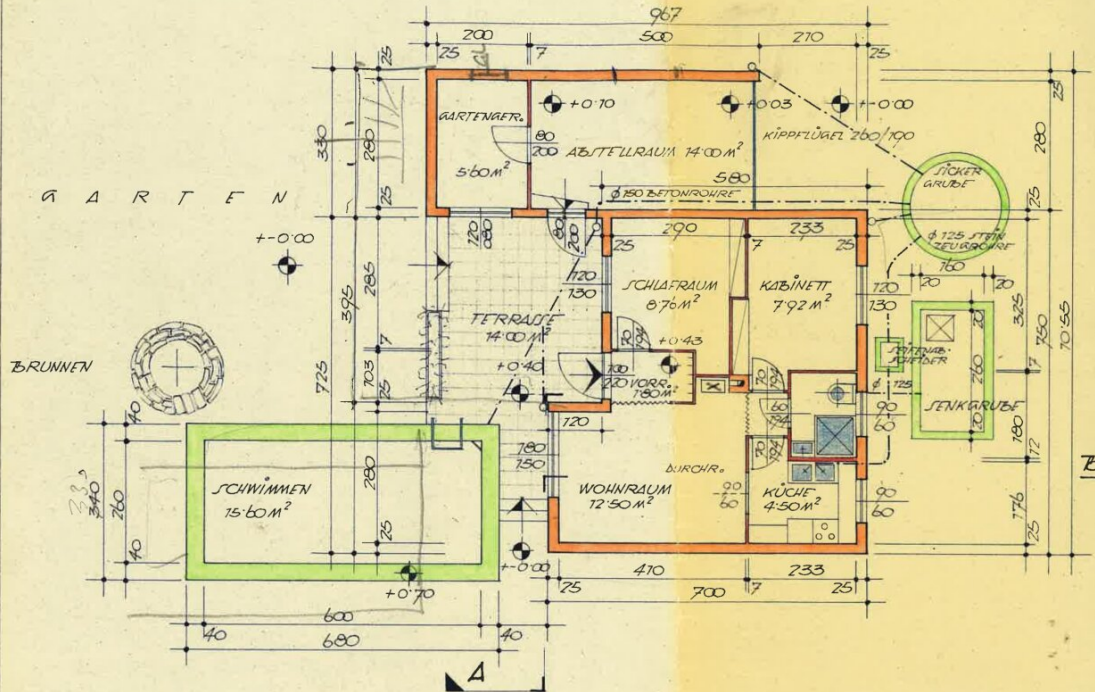
Verwendungszweck: Vermittlung

0 1500 25 m

Druckdatum: 03.03.2026



GRUNDRISS • M • 1 • 100



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

In der ruhigen Gartengasse in Gänserndorf-Süd wartet dieses Juwel auf neue Eigentümer.

Das ca. **576 m<sup>2</sup> große Grundstück** besticht durch seine optimale Form (ca. 18 m Front) und die erstklassige Bebaubarkeit.

**Das Highlight:** Im Garten befindet sich ein bereits **funktionsfähiger Pool** sowie ein eigener **Brunnen** – das spart Zeit und Kosten bei Ihrer zukünftigen Gartengestaltung!

Auf dem Grund befindet sich ein sanierungsbedürftiges Haus aus dem Jahr 1965 (ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, renovierungsbedürftig), das sich ideal als Basis für Bastler oder als Übergangslösung während der Planungsphase Ihres Neubaus eignet.

## Bebauungsdetails:

- **Bauklasse:** I + II (bis zu 8 m Gebäudehöhe)
- **Bauweise:** Offen
- **verbaubare Fläche:** ca. 173 m<sup>2</sup> maximal verbaubar (**150 m<sup>2</sup> + 4 % der Grundstücksfläche**)

## Raumaufteilung (Bestandsobjekt):

- Wohnzimmer
- Terrasse / Wintergarten
- 2 Schlafzimmer (ca. 8,7 m<sup>2</sup> und 7,9 m<sup>2</sup>)
- Separate Küche (ca. 4,5 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Wanne & WC

- Vorraum/Abstellraum (ca. 14 m<sup>2</sup>)
- Teilkeller
- Gerätehaus im Garten

## Lage & Infrastruktur

Gänserndorf-Süd vereint Natur mit bester Infrastruktur:

- **Einkaufen:** Das **Fachmarktzentrum Gänserndorf** ist nur ca. **4,5 km (7 Min.)** entfernt. Nahversorger (Billa/Spar) sind in unmittelbarer Nähe.
- **Bildung:** Kindergarten & Volksschule Gänserndorf-Süd (ca. 1,5 km).
- **Öffi-Anbindung:** Die Buslinie **521** bringt Sie in ca. 5-7 Min. zur Schule und in ca. 15-20 Min. zum Bahnhof Gänserndorf (S-Bahn Anschluss nach Wien)

## Kosten & Gebührenbefreiung

**Kaufpreis: EUR 250.000,-**

### ***Nebenkostenübersicht:***

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 %
- **Grundbucheintragung:** 1,1 % (Achtung: Ersparnis möglich!)
- **Vermittlungshonorar:** 3,0 % zzgl. 20% USt.
- **Vertragserrichtung:** ca. 1,5 % – 2,0 % (nach Vereinbarung) zzgl. USt. & Barauslagen.

**? MEIN TIPP FÜR SIE:** Unter bestimmten Voraussetzungen sparen Sie sich aktuell die **1,1 % Eintragungsgebühr** sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr! Gerne erkläre ich Ihnen bei einer Besichtigung, wie Sie von dieser staatlichen Förderung profitieren können. Für mehr

Details dazu informiere ich Sie gerne persönlich.

## **EXKLUSIVER VORSPRUNG: DER ERHO-NEWSLETTER**

Möchten Sie bei der nächsten Traumimmobilie die Ersten sein? Melden Sie sich kostenlos und unverbindlich zu unserem Newsletter an!

**IHR VIP-VORTEIL:** Unsere Newsletter-Abonnenten werden bereits **14 Tage früher** über neue Objekte informiert, bevor diese auf den großen Immobilienplattformen online erscheinen. Sichern Sie sich Ihren Wissensvorsprung!

? **Hier kostenlos anmelden:** [Newsletter – ERHO Immobilien](#)

## **IHR KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Baugrundstück persönlich zu zeigen!

### **ERHO Immobilien**

**Ansprechpartnerin:** Anita Hosmann

**Telefon:** [+43 664 1882780](tel:+436641882780) **E-Mail:** [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at) **Web:** [www.erho.at](http://www.erho.at)

*Hinweis: Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap