

**SONNIGES BAUGRUNDSTÜCK MIT CA. 560 M<sup>2</sup> IN  
FAMILIENFREUNDLICHER LAGE VON  
GÄNSERNDORF-SÜD ZU KAUFEN!**



**Objektnummer: 338618753**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	303,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

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





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  
MCK.....Mauerkerbe  
KR.....Kreuzkerbe in Fels/Mauer



**geopoint ZT GmbH**  
Vermessung - Zivilgeometer

Eichamtstraße 1-3/3/1  
tel. 02282/30359  
online@geopoint.at

2230 Gänserndorf  
mobil 0650/2803075  
www.geopoint.at



Dipl.-Ing. TREFONIUK Robert

**Zeichnerische Darstellung  
1:500**

**GZ.: 1728/22**

Kat.Gem.: 06006 Gänserndorf

Ger.Bez.: Gänserndorf

Verm.Amt: Gänserndorf



IMMO GITH

R:\geopoint\Projekte\1728 Gänserndorf\1728 Gänserndorf TP.dwg

## Objektbeschreibung

### SONNIGES BAUGRUNDSTÜCK MIT CA. 560 M<sup>2</sup> IN FAMILIENFREUNDLICHER LAGE VON GÄNSERNDORF-SÜD ZU KAUFEN!

Video:

<https://youtu.be/JartAITWPPw>

Zum Verkauf gelangt ein ca. **560 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück** in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung von **Gänserndorf-Süd**. Der rechteckige Zuschnitt und die sonnige Lage bieten ideale Voraussetzungen für Ihr zukünftiges Eigenheim.

Das Grundstück ist aktuell **unaufgeschlossen**. Es gilt die Widmung **Bauland-Wohngebiet (BW), Bauklasse II**. Bei dieser Grundstücksgröße ist **eine Wohneinheit** möglich. Ein besonderer Vorteil: Es besteht **kein Bauzwang**. Damit eignet sich das Grundstück ideal für alle, die ihren Wohntraum flexibel und ohne Zeitdruck verwirklichen möchten.

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**, in einer ruhigen Wohngegend mit schneller Anbindung ins Zentrum. Die Lage verbindet **ländliche Ruhe** mit einer guten Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten.

#### Zusätzlicher Vorteil:

Auf Wunsch sind auch **größere Grundstücksflächen** verfügbar. Bei Grundstücken mit einer Größe von **über 700 m<sup>2</sup>** sind laut Bebauungsbestimmungen **bis zu zwei Wohneinheiten** möglich. Dadurch bieten sich auch interessante Optionen für Käufer mit erweitertem Platzbedarf oder anderen Bebauungsvorstellungen.

Ein attraktives Baugrundstück in gefragter Siedlungslage – ideal für Familien, Paare und alle, die sich den Traum vom Eigenheim in angenehmer Wohnumgebung erfüllen möchten.

**KAUFPREIS: € 170.000,-**

*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](mailto: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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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