

**SONNE & NATUR – 753 M² BAUGRUND MIT PERFEKTER
INFRASTRUKTUR NAHE WIEN ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618754
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Kaufpreis:	235.000,00 €
Kaufpreis / m²:	312,08 €
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



Anmerkung:

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

Legende:

- MN.....Messnagel
- ZS.....Zunsäule
- 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\Projekt\1728 Gänserndorf\1728 Gänserndorf TP.dwg

Objektbeschreibung

SONNE & NATUR – 753 M² BAUGRUND MIT PERFEKTER INFRASTRUKTUR NAHE WIEN ZU KAUFEN!

Video:

<https://youtu.be/JartAITWPPw>

Zum Verkauf gelangt ein ca. 753 m² großes Baugrundstück (Grundstücke Nr. 2717 u. 2721) in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung von Gänserndorf-Süd. Der rechteckige Zuschnitt und die sonnige Lage bieten die besten Voraussetzungen für Ihr zukünftiges Eigenheim.

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.

Das Grundstück ist derzeit unaufgeschlossen und nicht an Kanal, Wasser und Strom angeschlossen. Die entsprechenden Anschlussmöglichkeiten für Kanal, Wasser und Strom befinden sich in der angrenzenden Straße.

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: € 235.000,-

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

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