

## **Baugrundstück in Gänserndorf-Süd – ruhige Lage, freier Feldblick, KEIN Bauzwang**



Hier entstehen 4 neue Baugrundstücke

**Objektnummer: 1408**

**Eine Immobilie von BRAINSTORM Real & Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oed Aigenstraße
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Kaufpreis:	186.310,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Heidemarie Kubu

Brainstorm Real&Consulting GmbH  
Klostergasse 44  
2231 Strasshof

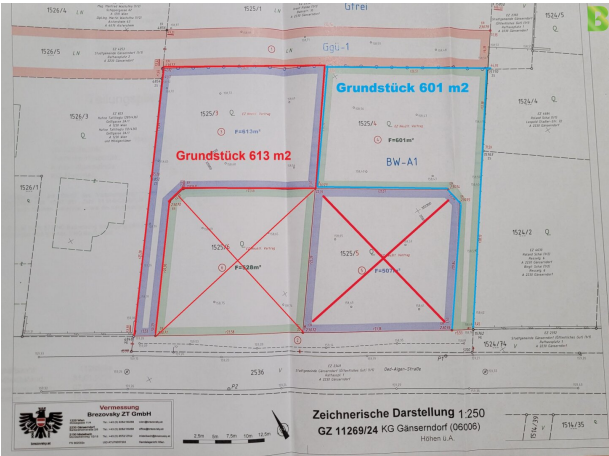
T +43 660 455 1707

H +43 660 455 1707

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



KI-generiertes Bild (Ansicht der Bebauungsmöglichkeiten)



**B** **brainstorm**  
real & consulting gmbh

*Wir bewegen Menschen und Immobilien*

## Objektbeschreibung

### **Baugrundstück in Gänserndorf-Süd – ruhige Lage, freier Feldblick, KEIN Bauzwang**

In der beliebten Wohnsiedlung Gänserndorf-Süd, Oed Aigenstraße, stehen derzeit zwei attraktive Baugrundstücke zum Verkauf. Die Liegenschaften überzeugen durch ihre ruhige Siedlungslage, den freien Blick auf die Felder und die ausgezeichnete Infrastruktur für Familien und Pendler. Die Grundstücke sind als Fahngrundstücke angelegt und bieten damit ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre.

Zur Auswahl stehen ein Grundstück mit ca. 601 m<sup>2</sup> sowie ein weiteres mit ca. 613 m<sup>2</sup>. Beide Baugründe sind als Bauland für Wohnen gewidmet und eignen sich ideal für die Errichtung eines Einfamilienhauses. Besonders attraktiv: **Es besteht kein Bauzwang – Sie entscheiden selbst, wann Sie Ihr Bauvorhaben verwirklichen möchten.**

Grundstück 1: ca. 601 m<sup>2</sup>, Kaufpreis € 186.310,00 zzgl. Aufschließungsgebühr € 19.858,00

Grundstück 2: ca. 613 m<sup>2</sup>, Kaufpreis € 190.030,00 zzgl. Aufschließungsgebühr € 20.055,00

Die Lage bietet kurze Wege im Alltag: Kindergarten, Volksschule, Hort und Supermarkt befinden sich in Gehweite. Auch die Bushaltestelle liegt direkt vor Ort. Damit vereinen diese Grundstücke naturnahes Wohnen mit bester Erreichbarkeit und familienfreundlicher Infrastruktur.

Auch für Pendler ist die Lage hervorragend: Der Bahnhof Strasshof ist in rund 7 Autominuten erreichbar, der Bahnhof Gänserndorf in etwa 9 Autominuten. So profitieren Sie von einer guten Anbindung in Richtung Wien und Bratislava.

Die Bebauung ist mit MBF (= 150 m<sup>2</sup> plus 4 % der Grundfläche), offener oder gekoppelter Bauweise sowie Bauklasse I vorgesehen. Damit bieten die Grundstücke eine klare Grundlage für die Planung eines hochwertigen Eigenheims mit ausreichend Gestaltungsspielraum.

#### **Warum dieses Grundstück besonders ist:**

? Baugrundstück in Gänserndorf-Süd

? Ruhige Siedlungslage mit Feldblick

? Kein Bauzwang

? Familienfreundliche Umgebung

? Nähe zu Wien & Bahnhof

? Sehr gute Infrastruktur

? Ideal für Eigenheim oder Wertanlage

Sie sind auf der Suche nach einem Baugrundstück ohne Bauzwang? Nahversorger, Kindergarten und Schule in Gehweite stehen auf Ihrer Checkliste ganz oben? Dann könnte das die Gelegenheit für Sie sein.

Kontaktieren Sie mich über das Kontaktformular (keine SMS oder WhatsApp-Nachrichten), ich melde mich umgehend. Wenn Sie Fragen haben, beantworte ich Ihnen diese gerne telefonisch unter 0660 455 1707 oder per E-Mail unter [h.kubu@brainstorm.immo](mailto:h.kubu@brainstorm.immo).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.750m

Apotheke <3.500m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.750m

Polizei <5.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap