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

**Objektnummer: 338618790**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

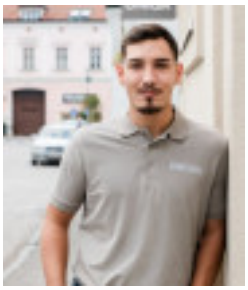
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2230 Gänserndorf |
| **Kaufpreis:** | 229.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 304,12 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



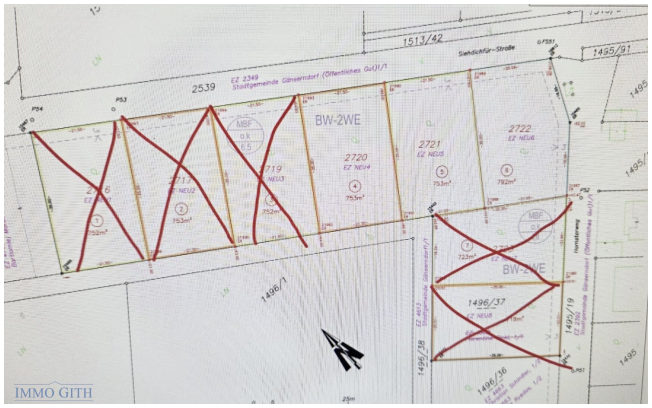
**Luka Milivojevic**

IMMO-GITH GmbH
Franz-Josef-Straße 5 / DG
2380 Perchtoldsdorf

T +43 676 320 37 04
H +43 676 320 37 04

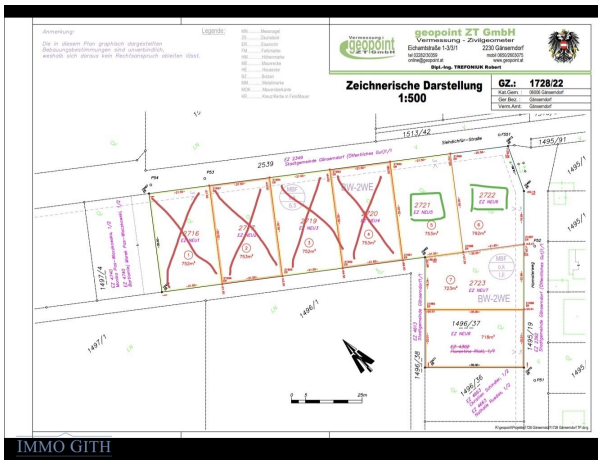
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

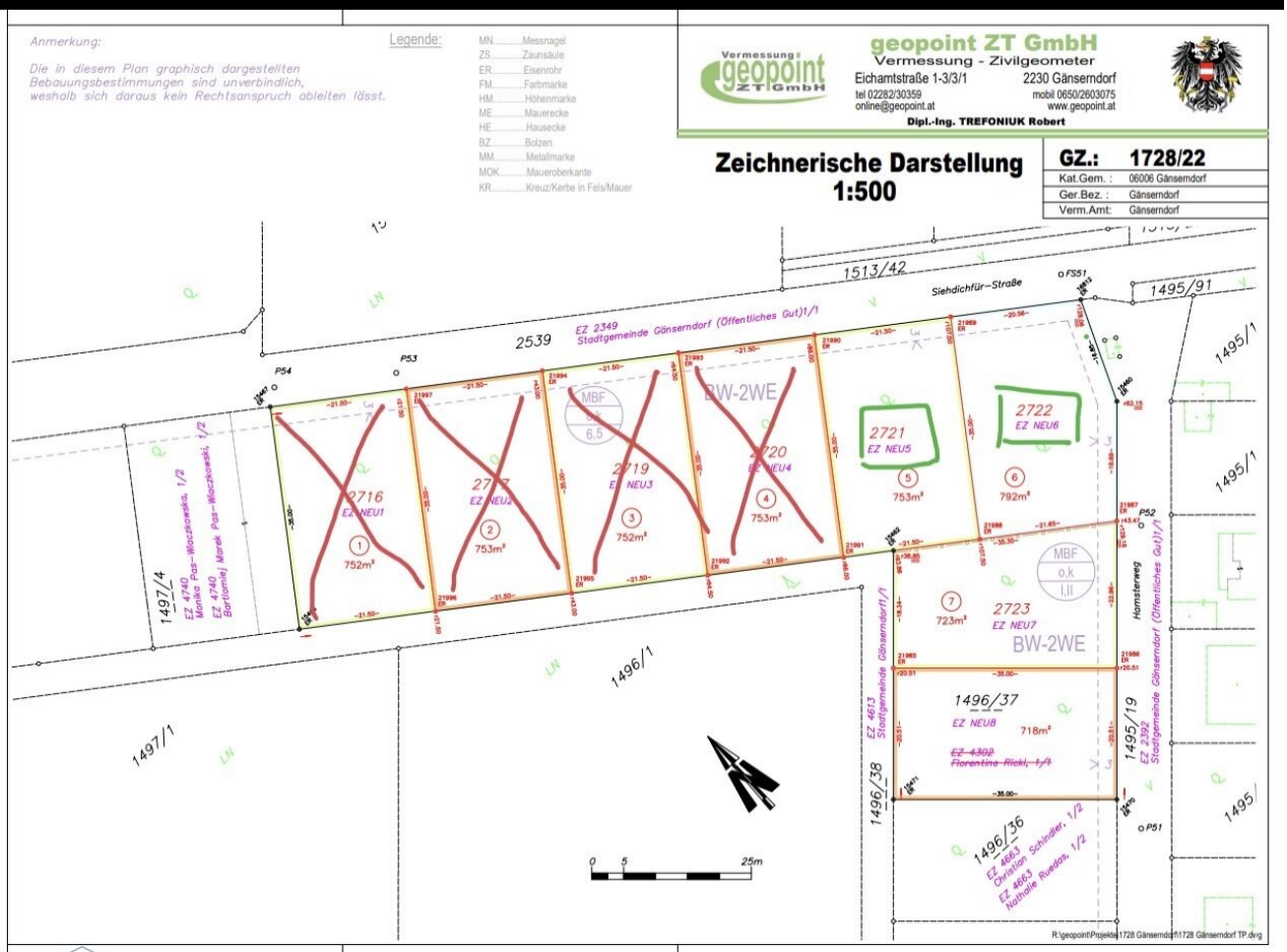
IMMO GITH


1513/42
2539
BW-2WE
2720
2721
2722
1496/37
1496/1
IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH


geopoint ZT GmbH
Vermessung - Zivilgeometer
Zeichnerische Darstellung
1:500
GZ.: 1728/22
BW-2WE
IMMO GITH


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
MOK.....Maueroberkante
KR.....Kreuz/Kerbe in Fels/Mauer
Vermessung geopoint ZT GmbH
geopoint ZT GmbH
Vermessung - Zivilgeometer
Eichamtstraße 1-3/3/1
2230 Gänserndorf
tel 02282/30359
mobil 0650/2603075
online@geopoint.at
www.geopoint.at
Dipl.-Ing. TREFONIUK Robert
Zeichnerische Darstellung
1:500
GZ.: 1728/22
Kat.Gem. : 06006 Gänserndorf
Ger.Bez. : Gänserndorf
Verm.Amt: Gänserndorf
1513/42
Siehdichfür-Straße
1495/91
2539
EZ 2349
Stadtgemeinde Gänserndorf (Öffentliches Gut)1/1
P54
P53
P52
P51
FS51
BW-2WE
MBF
6,5
2716
EZ NEU1
752m²
2717
EZ NEU2
753m²
2719
EZ NEU3
752m²
2720
EZ NEU4
753m²
2721
EZ NEU5
753m²
2722
EZ NEU6
792m²
2723
EZ NEU7
723m²
MBF
o.k
I,II
1497/4
EZ 4740
Monika Pas-Wieczkowska, 1/2
EZ 4740
Bartłomiej Marek Pas-Wieczkowski, 1/2
1496/1
1497/1
1496/37
EZ NEU8
718m²
EZ 4302
Florentine Rickl, 1/4
1496/38
EZ 4613
Stadtgemeinde Gänserndorf1/1
1496/36
EZ 4663
Christian Schindler, 1/2
EZ 4663
Nathalie Ruedas, 1/2
1495/19
EZ 2392
Stadtgemeinde Gänserndorf (Öffentliches Gut)1/1
Hamsterweg
1495/1
0 5 25m
R:\geopoint\Projekte\1728 Gänserndorf\1728 Gänserndorf TP.dwg

IMMO GITH

# Objektbeschreibung

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

**Noch 3 Grundstücke zu kaufen!**

**Video:**

**https://youtu.be/JartAlTWPPw**

Zum Verkauf gelangt ein ca. 753 m² großes unaufgeschlossenes Baugrundstück "**Nr. 2721**" (, sowie **"2722" = 792 m² u. schon aufgeschlossen!**) 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: € 229.000,-**

*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 <6.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.500m

**Sonstige**
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.500m
Polizei <6.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap