

Seltene Gelegenheit: Sonniges Baugrundstück inklusive Pool & altem Haus



Objektnummer: 6556/185

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.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.



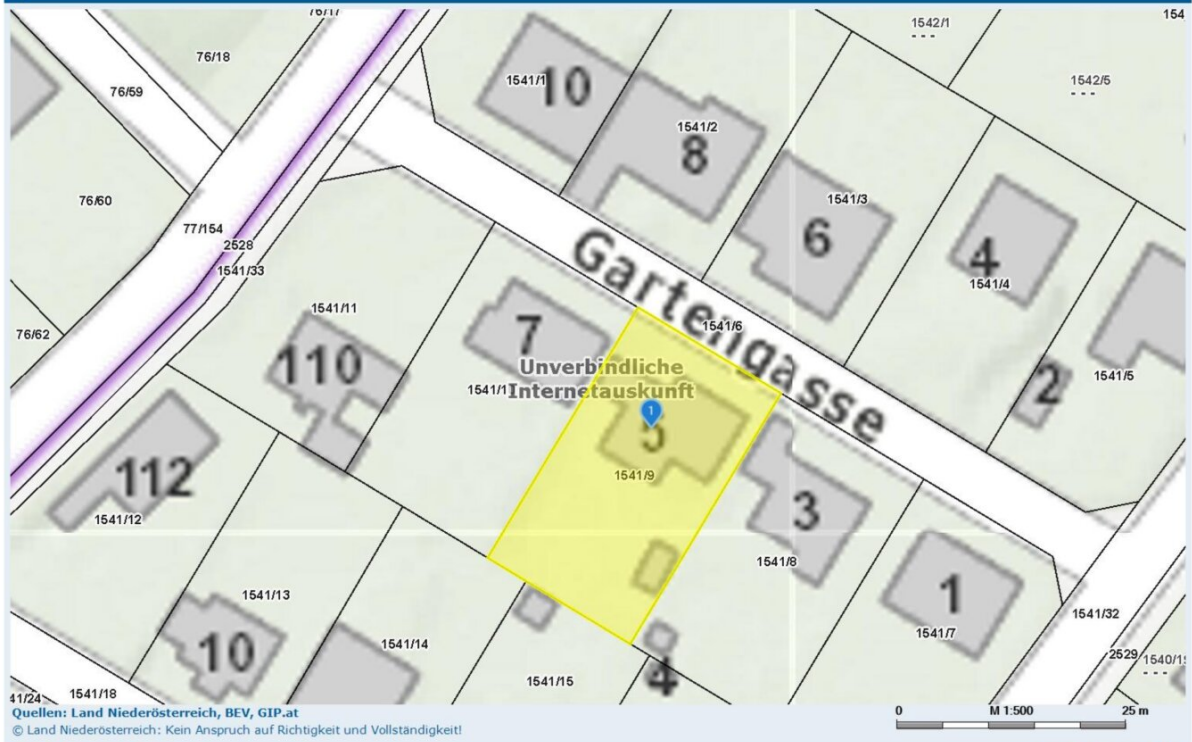


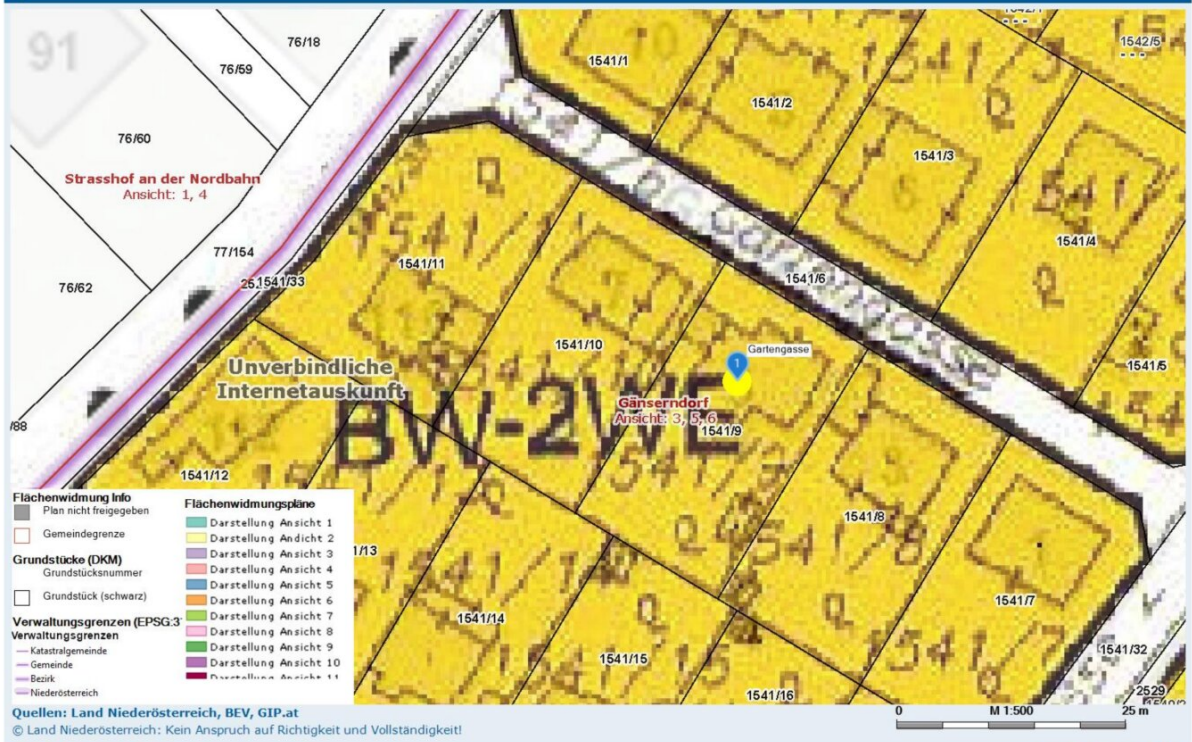




[illegible]







Objektbeschreibung

2230 Gänserndorf

Objektbeschreibung

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

Das ca. **576 m² 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 m² 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 m² maximal verbaubar (**150 m² + 4 % der Grundstücksfläche**)

Raumaufteilung (Bestandsobjekt):

- Wohnzimmer
- Terrasse / Wintergarten
- 2 Schlafzimmer (ca. 8,7 m² und 7,9 m²)
- Separate Küche (ca. 4,5 m²)

- Bad mit Wanne & WC
- Vorraum/Abstellraum (ca. 14 m²)
- 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.
- **Vertragsserrichtung:** ca. 1,5 % – 2,0 % (nach Vereinbarung) zzgl. USt. & Barauslagen.

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 **Web:** 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