Seltene Gelegenheit: Sonniges Baugrundstück inklusive Pool & altem Haus



Objektnummer: 6556/194

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1965
Heizwärmebedarf:	G 325,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



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.

































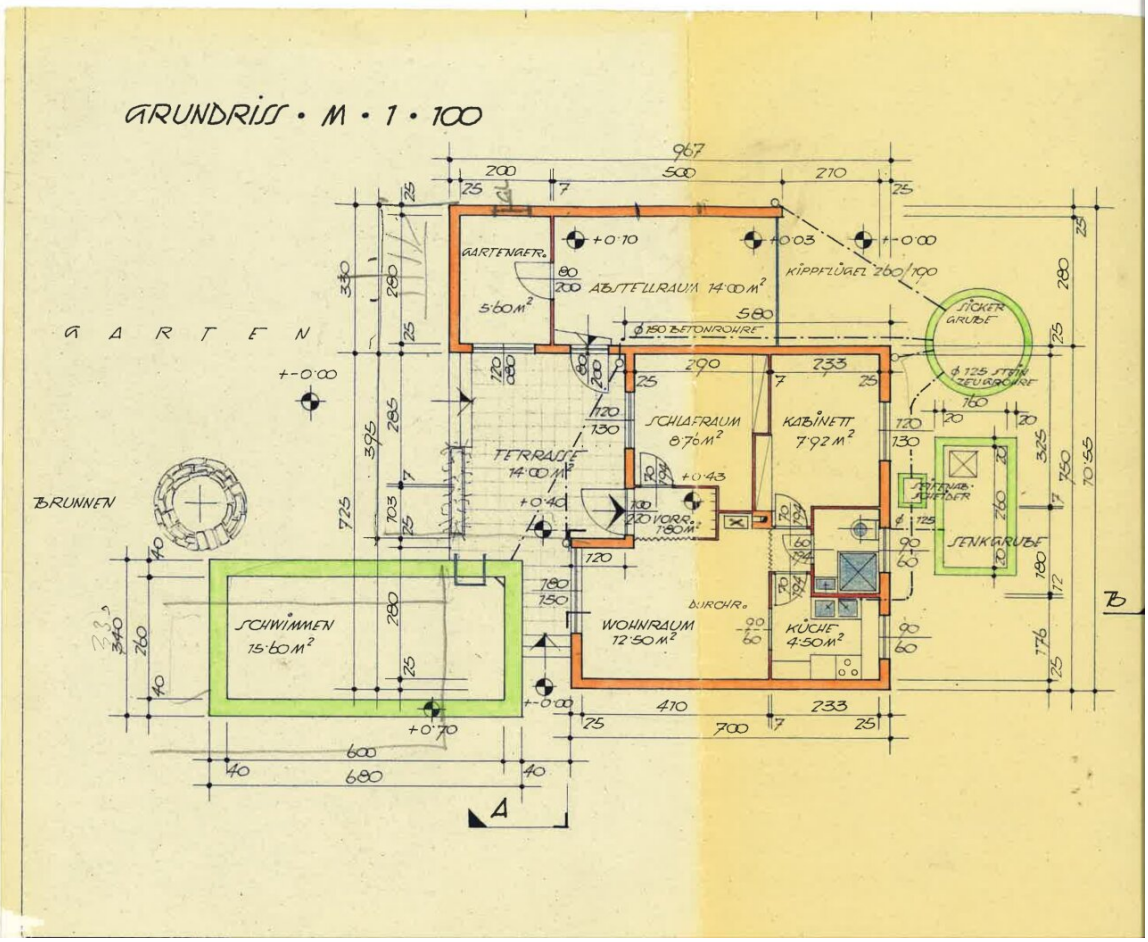


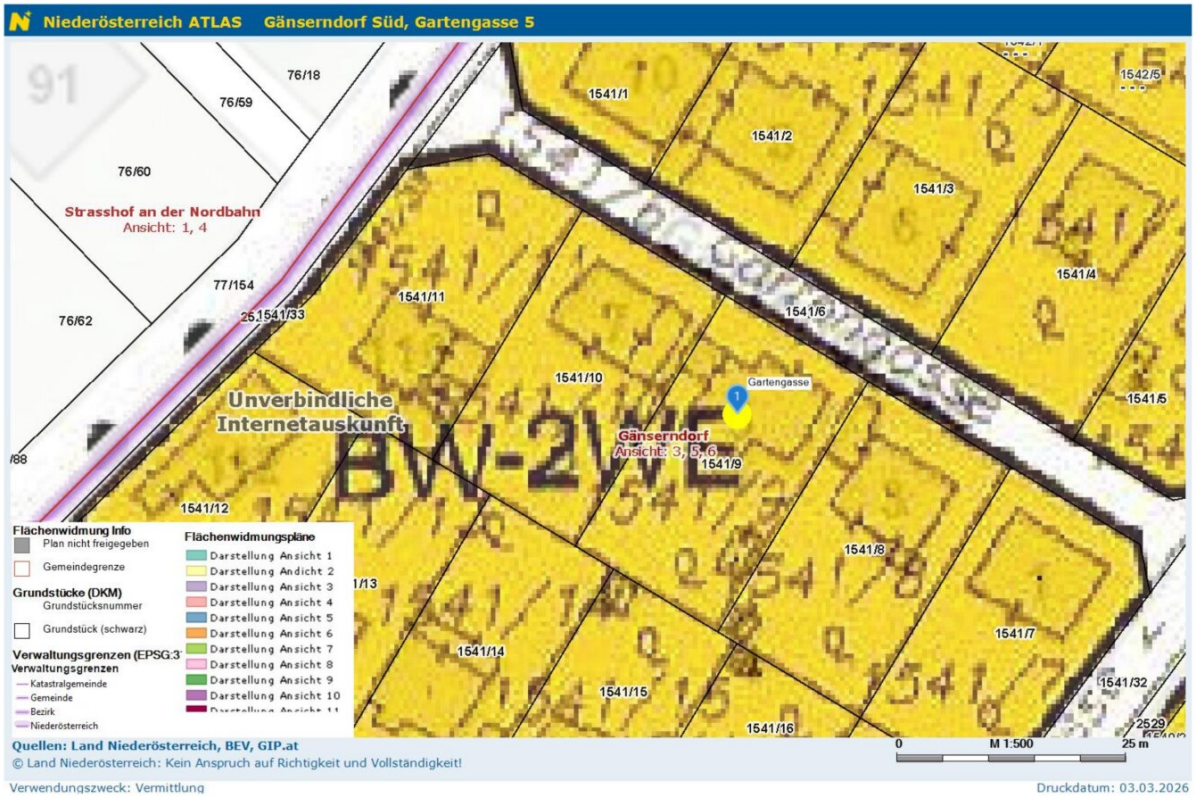







erho Immobilien
ERHO Immobilien www.erho.at


GRUNDRISS · M · 1 · 100
GARTEN
BRUNNEN
GARTENAFR.
5·60M²
ABSTELLRAUM 14·00M²
KIPPFLÜGEL 260/100
STICKER GRUBE
Ø 150 BETONROHRE
Ø 125 STEIN ZEUGROHRE
SCHLAFRAUM 8·76M²
KABINETT 7·92M²
TERRASSE 14·00M²
VORR. 7·80M²
ANTENNEN ABHEBER
SENKGRUBE
SCHWIMMEN 15·60M²
WOHNRAUM 12·50M²
DURCHR.
KÜCHE 4·50M²
+-0·00
+0·10
+0·03
+0·43
+0·40
+0·70
967
500
710
580
790
233
410
700
A
B

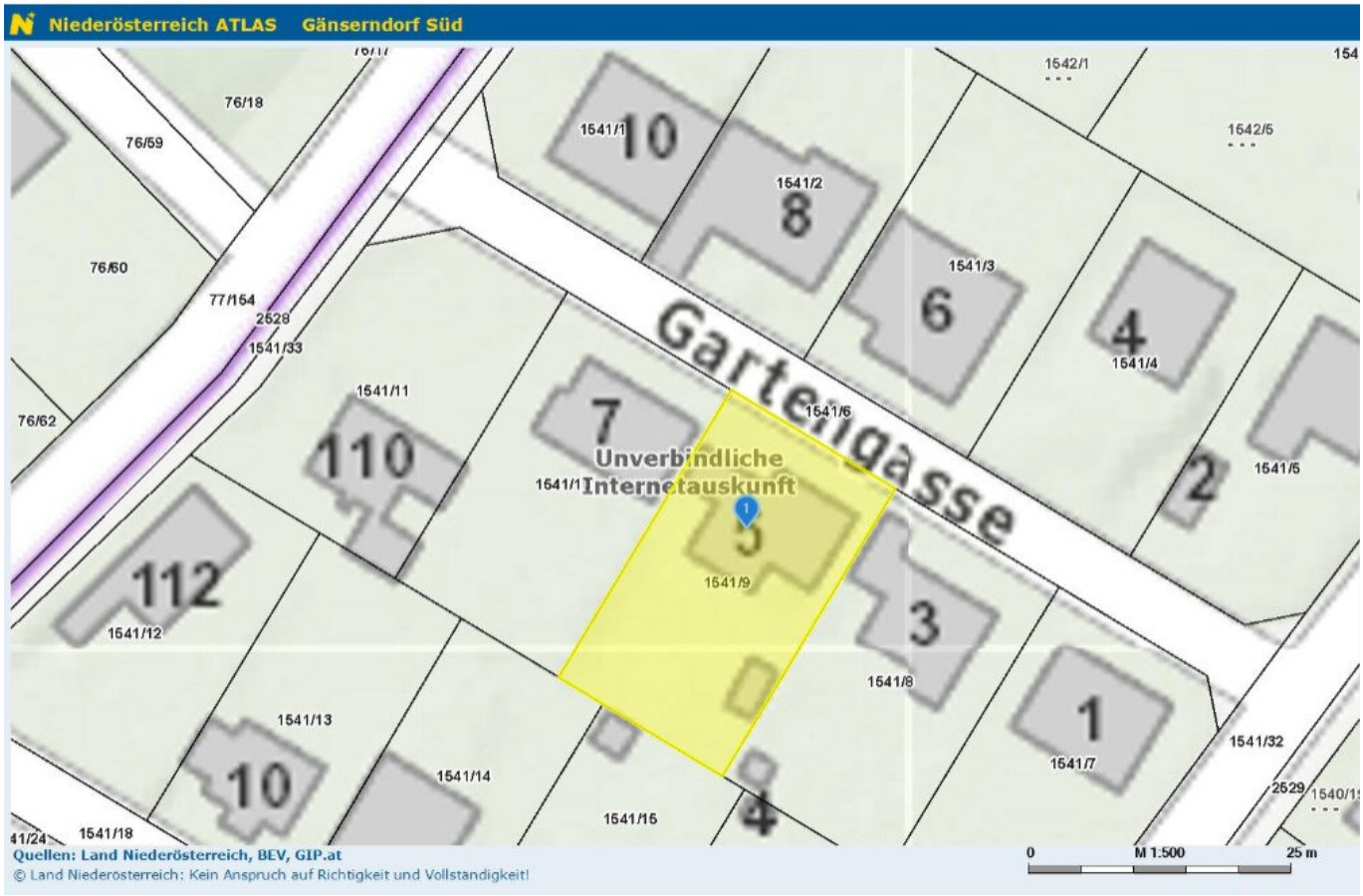


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck: Vermittlung

Druckdatum: 03.03.2026


Niederösterreich ATLAS Gänserndorf Süd
Gartengasse
Unverbindliche Internetauskunft
1542/1
1542/5
1541/1
1541/2
1541/3
1541/4
1541/5
1541/6
1541/7
1541/8
1541/9
1541/11
1541/12
1541/13
1541/14
1541/15
1541/18
1541/32
76/18
76/59
76/60
76/62
77/164
2528
1541/33
2529
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollstandigkeit!
0
M 1:500
25 m

Objektbeschreibung

Bungalow mit Charme und Potenzial! Großer Garten mit Pool in ruhiger Siedlungslage

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.
- **Vertragserrichtung:** 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 **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