Anlagemöglichkeit! 2 Baugrundstücke in Aufschließungszone

Objektnummer: 6547/3703

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Kaufpreis:	209.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus Dassler

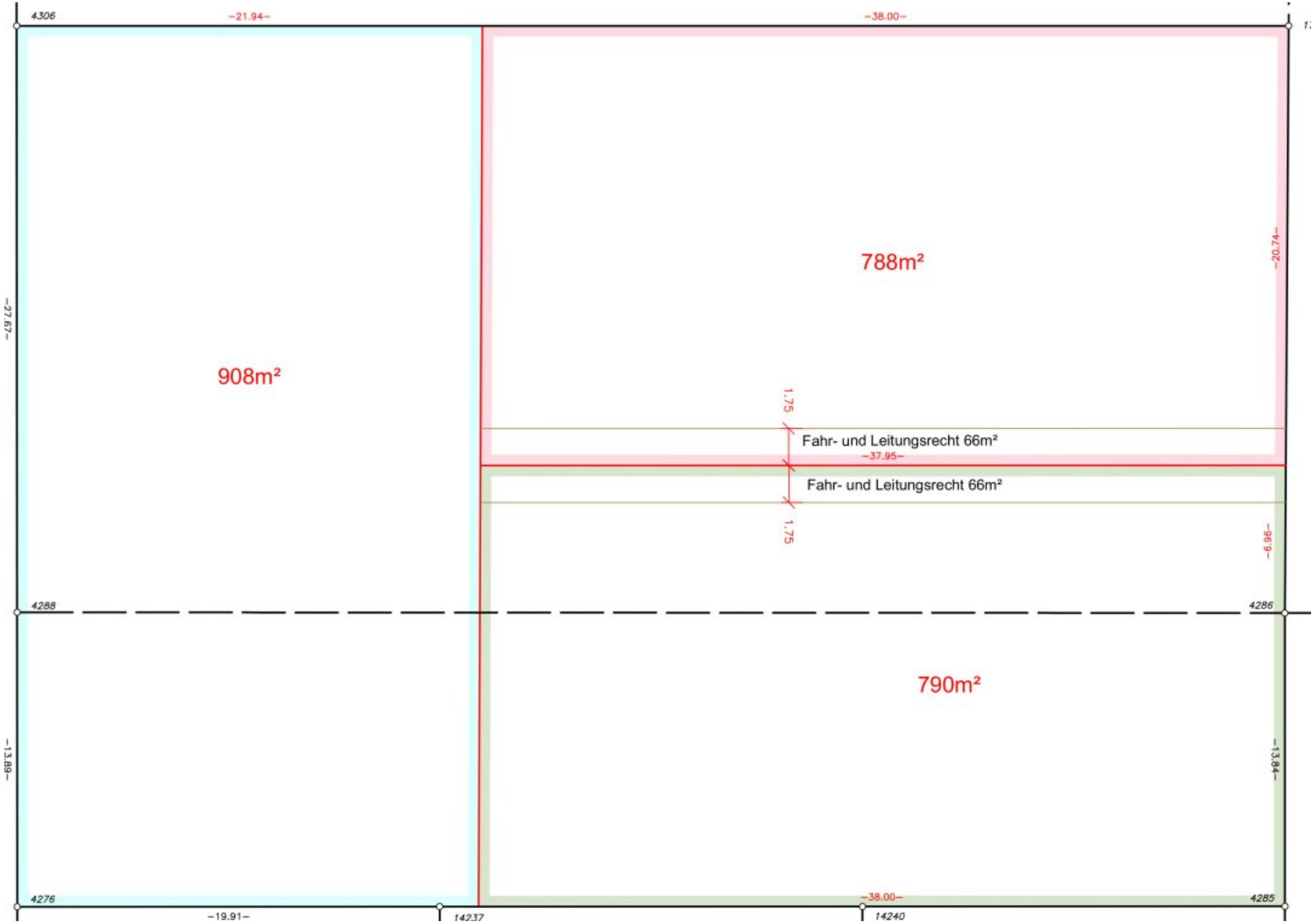
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

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

BW - A8:

* Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern über die Abtretung aller innerhalb oder am Rand der Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen „öffentlichen Verkehrsflächen"ins öffentliche Gut
* Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für den Bereich der Aufschließungszone
* Errichtung des überörtlichen Straßenprojektes „S8"oder Vorliegen eines seitens der STG Gänserndorf in Auftrag gegebenen verkehrstechnischen Gutachtens, durch welches nachgewiesen wird, dass nach Freigabe der Aufschließungszone eine Anbindung an das bestehende örtliche und überörtliche Straßennetz möglich ist, ohne dass die Leistungsfähigkeit relevanter Kreuzungspunkte wesentlich beeinträchtigt wird. Dieses Gutachten muss spätestens 6 Monate nach Antrag auf Eröffnung der Aufschließungszone vorliegen.


4306
21.94
38.00
788m²
20.74
27.67
908m²
1.75
Fahr- und Leitungsrecht 66m²
37.95
Fahr- und Leitungsrecht 66m²
1.75
6.96
4288
4286
790m²
13.89
13.84
4276
38.00
4285
19.91
14237
14240

Objektbeschreibung

ANLAGEMÖGLICHKEIT GESUCHT? HIER RICHTIG!

Die Kurzinformation für eilige Leser

- Bauträger oder Eigennutzer - beides ist möglich
- **Grundstücksflächen mit 790 und 788 m² (lt. nicht bewilligten Planentwurf)**
- **Flächenwidmung:** Bauland-Wohngebiet "A8"
- **Bebauung: offene oder gekuppelte Bauweise**
- **Bauhöhe: 6,5m**
- **Maße gerundet:** 38 m x 20,7 m (Straßenseitig)
- **kein Altbestand**
- **Aufschließungskosten** mit aktuellem **Einheitssatz von 810,-€**
- **!!! WICHTIG !!! Bausperre ist keine vorhanden, jedoch befinden sich die beiden Grundstücke unter dieser EZ in einer Aufschließungszone (BW-A8) – siehe dazu die Aufhebungsbedingungen im Anhang, zusätzlich wurde vereinbart, dass die Aufschließungszone BW-A8 erst dann geöffnet werden kann, wenn zumindest 50 % Baubewilligungen bei der Aufschließungszone BW-A9 vorliegen (bisher gibt es dort noch keine Baubewilligungen – diese Aufschließungszone ist ebenfalls noch nicht aufgehoben) !!! WICHTIG !!!**
- **Kein Bauzwang**

- **Videobesichtigung:** Link zum Video

Die Beschreibung / Erklärung:

Die Grundstücke eignen sich perfekt zur Anlage, sie können jedoch **NICHT sofort bebaut werden** die Bedingungen für die Mögliche Bebauung erhalten Sie nach einer Anfrage per PDF. Es handelt sich hier um den beliebten Ortsteil Gänserndorf Süd, der mittlerweile auch von der Infrastruktur durch die Nähe zum Nahversorger "Spar" als sehr interessant und beliebt gilt.

Infrastruktur

Nahversorgung

- **Spar Gänserndorf Süd** - ca. 2 Fahrminuten
- **Billa Plus** – ca. 3 Fahrminuten
- **Hofer Gänserndorf** – ca. 4 Minuten Fahrminuten
- **Interspar Gänserndorf** – ca. 5 Minuten Fahrminuten
- **Penny Markt** – ca. 5 Minuten
- **DM Drogeriemarkt** – ca. 4 Minuten
- **Wochenmarkt** im Zentrum von Gänserndorf

Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten** in Gänserndorf Süd und Stadtzentrum
- **Volksschule Gänserndorf Süd** – nahegelegen
- **Mittelschule und Gymnasium Gänserndorf** – bequem erreichbar
- Musikschule und Berufsbildende Höhere Schulen im Zentrum

Gesundheitsversorgung

- **Ärztezentrum Gänserndorf** mit mehreren Allgemeinmedizinern
- **Zahnärzte und Fachärzte** im gesamten Stadtgebiet
- **Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf** – ca. 20 Autominuten
- **Mehrere Apotheken** im Nahbereich

Freizeit & Naherholung

- **Marchfeldkanal**, Spazier- und Radwege direkt erreichbar
- **Stadtpark Gänserndorf**
- **Fitnessstudios, Sportplätze und Schwimmbad** in der Umgebung
- Vielfältige Gastronomie vom Heurigen bis zur internationalen Küche

Öffentliche Verkehrsanbindung

Schnellbahn / Zug

- **Bahnhof Gänserndorf** – ca. 5 Minuten entfernt
    - **S1 Schnellbahn**: Richtung Wien (Floridsdorf, Praterstern, Hauptbahnhof)
    - Fahrzeit nach **Wien Praterstern**: ca. 30 Minuten
    - Züge im **Halbstundentakt**
    - Auch REX-Züge nach Wien oder in Richtung Marchegg

Buslinien

- **Linie 522**: Verbindung Gänserndorf Süd – Bahnhof – Zentrum
- **Linie 530 & 531**: Regionale Anbindung ins Marchfeld und Umgebung

- VOR-Busse mit direkter Anbindung an Schulen und Umlandgemeinden

Auto

- **Schnelle Anbindung über die B8** (Angerer Straße) nach Wien
- Fahrzeit zur Wiener Stadtgrenze: ca. 20–25 Minuten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap