

**Anlagemöglichkeit! 2 Baugrundstücke in  
Aufschließungszone**



**Objektnummer: 6547/3703**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Kaufpreis:</b>	209.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Rene Sezgin**

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf

H +43 660 406 36 67

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



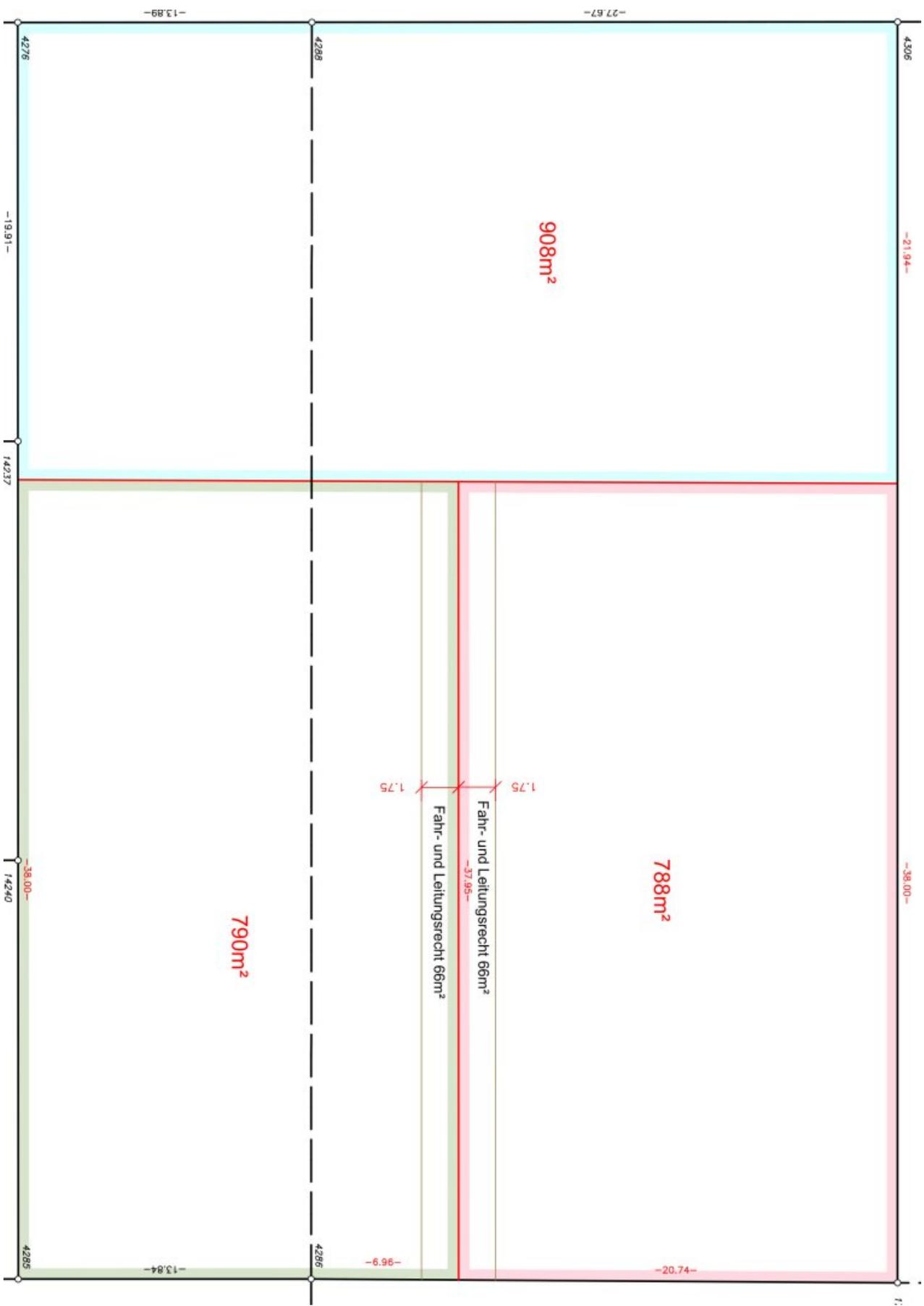


**BW - AB:**

\* 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.



# Objektbeschreibung

ANLAGEMÖGLICHKEIT GESUCHT? HIER RICHTIG!

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- Bauträger oder Eigennutzer - beides ist möglich
- **Grundstücksflächen mit 790 und 788 m<sup>2</sup> (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

- **Ärztzentrum Gänserndorf** mit mehreren Allgemeinmediziner\*innen
- **Zahnärzte und Fachärzte** im gesamten Stadtgebiet
- **Landeskrankenhaus 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