

**sonniges 1030m<sup>2</sup> Baugrundstück in Siedlungslage in  
Obergängendorf - DAVE**



**Objektnummer: 2072**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2111 Obergänserndorf
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	247,57 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Elmar Pittracher**

RE/MAX Trend  
Landstraße Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43699 10 75 76 77  
H +43 699 10 75 76 77

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





**RE/MAX**  
Trend



## Objektbeschreibung

Zu einem Digitalen Angebotsverfahren (DAVE) gelangt ein großzügiges **Baugrundstück mit 1.030 m<sup>2</sup>** in **Obergänsersdorf** - Marktgemeinde Harmannsdorf einer ruhigen und gut angebundenen Gemeinde im Bezirk Korneuburg. Das Grundstück befindet sich in einer idyllischen, familienfreundlichen Wohngegend mit einem schönen Ausblick ins Grüne und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

### Bebauungsbestimmungen

- **Bauweise:** Offene Bebauung (o)
- **Bauklasse:** I und II – Erdgeschoß und maximal ein Obergeschoß erlaubt
- **Widmung:** Bauland Wohngebiet (BW)
- **Max. Wohneinheiten:** Zwei Wohneinheiten zulässig (BW-2WE)
- **Kanal-, Wasser- und Stromanschlüsse:** An der Grundstücksgrenze vorhanden

Diese Bebauungsbestimmungen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Realisierung eines Ein- oder Zweifamilienhauses mit großzügigem Garten – ideal für Eigennutzung oder als Anlageobjekt.

### Lage & Infrastruktur

Obergänsersdorf liegt ca. 10 Autominuten nördlich von **Korneuburg** und bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit. Die Nähe zur **S-Bahn** (Bahnhof Korneuburg ca 15 Autominuten) sowie zur **S1/S3/A23** Autobahn sorgt für eine rasche Anbindung an Wien (ca. 25 Minuten ins Stadtzentrum).

Bus Haltestelle: Obergänsersdorf Kapellenfeld (7min zu Fuß) Bus 858 12x am Tag, in 20 min Korneuburg Bahnhof

Im Ort selbst finden Sie Nahversorger, Volksschule, Kindergarten sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

### Besonderheiten

? Ruhige und sonnige Lage

- ? Rechteckige, gut bebaubare Parzelle
- ? Kein Bauzwang – auch als Anlage interessant
- ? Ideal für Familien oder Bauträger mit kleinem Wohnprojekt

## **DAVE:**

Dieses Objekt wird mit einem Startpreis von € 255.000 angeboten.

Angebote werden über "DAVE" - das digitale Angebotsverfahren von RE/MAX - abgegeben, somit wird Transparenz in der Abwicklung gewährleistet  
<https://www.remax.at/de/immobilien/dave>

Der angegebene Startpreis dient als Richtwert, der Preis wird von Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

## **ANFRAGEN:**

Wie bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

## **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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 <4.000m  
Apotheke <7.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <6.500m  
Post <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap