

**SONNE & NATUR – 723 M² BAUGRUND MIT PERFEKTER
INFRASTRUKTUR NAHE WIEN ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618696
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Kaufpreis:	249.500,00 €
Kaufpreis / m²:	345,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luka Milivojevic

IMMO-GITH GmbH
Franz-Josef-Straße 5 / DG
2380 Perchtoldsdorf

T +43 676 320 37 04
H +43 676 320 37 04

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





IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



Anmerkung:

Die in diesem Plan graphisch dargestellten
Bebauungsbestimmungen sind unverbindlich,
weshalb sich daraus kein Rechtsanspruch ableiten lässt.

Legende:

- MN.....Messnagel
- ZS.....Zaunsäule
- ER.....Eisenrohr
- FM.....Farbmarke
- HM.....Höhenmarke
- ME.....Mauerecke
- HE.....Hausecke
- BZ.....Bolzen
- MM.....Metallmarke
- MOK.....Maueroberkante
- KR.....Kreuz/Kerbe in Fels/Mauer



geopoint ZT GmbH
Vermessung - Zivilgeometer

Eichamtstraße 1-3/3/1
tel 02282/30359
online@geopoint.at

2230 Gänserndorf
mobil 0650/2803075
www.geopoint.at



Dipl.-Ing. TREFONIUK Robert

**Zeichnerische Darstellung
1:500**

GZ.: 1728/22

Kat.Gem.: 06006 Gänserndorf
Ger.Bez.: Gänserndorf
Verm.Amt: Gänserndorf



IMMO GITH

Objektbeschreibung

SONNE & NATUR – 723 M² BAUGRUND MIT PERFEKTER INFRASTRUKTUR NAHE WIEN ZU KAUFEN!

Video:

<https://youtu.be/JartAITWPPw>

Zum Verkauf gelangt ein ca. 723 m² großes Baugrundstück (Grundstück Nr. 2723) in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung von Gänserndorf-Süd. Der rechteckige Zuschnitt und die sonnige Lage bieten die besten Voraussetzungen für Ihr zukünftiges Eigenheim.

Das Grundstück ist aktuell unaufgeschlossen. Es gilt die Widmung **Bauland-Wohngebiet (BW – 2WE), Bauklasse II**, wodurch bis zu zwei Wohneinheiten möglich sind – und das ganz ohne Bauzwang. Damit eignet sich das Grundstück sowohl für Einfamilien- als auch für Doppelhäuser.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe befinden sich eine **Volksschule, mehrere Kindergärten, der SPAR-Markt, die Emmauskirche sowie Freizeitmöglichkeiten wie ein Pumptrack**. Alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was das Grundstück besonders attraktiv für Familien macht.

Optimale Lage mit Zukunftspotenzial

Das Grundstück liegt am Hamsterweg in Gänserndorf – einer ruhigen Wohngegend mit schneller Anbindung ins Zentrum. Mit der geplanten **S1-Nordostumfahrung samt Lobautunnel** (Baustart 2026) rückt Wien noch näher: kürzere Fahrzeiten, bessere Verkehrsanbindung und eine deutliche Entlastung der bestehenden Straßen im Marchfeld. Damit gewinnen Lage und Wert der Immobilie zusätzlich an Attraktivität – ein idealer Standort für alle, die ländliche Ruhe mit urbaner Nähe verbinden möchten.

KAUFPREIS: € 249.500,-

Vermittlungshonorar: 3 % + USt. des Kaufpreises

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Sie beim Kauf Ihres

Baugrundstücks in Gänserndorf-Süd begleiten zu dürfen.

Roland Gith

? 0676 / 938 14 29

?? office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap