

Exposé

Wohnen in Gänserndorf Süd

**3x Baugrund mit Kredit 2,89% * für Ihr Traumhaus 12
Min. von Wien**



Objekt-Nr. OM-330808

Wohnen

Verkauf: **184.900 €**

Ansprechpartner:
Christian

Äußere Jochenstraße 31
2230 Gänserndorf Süd
Niederösterreich
Österreich

Grundstücksfläche

617,00 m²

Übernahme

sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Für Ihren Wohntraum: Leben am Land, nur 12 Minuten von Wien entfernt, in der familienfreundlichen, grünen Wohnsiedlung Gänserndorf Süd (neben Strasshof) - mit hervorragender Infrastruktur und exzellenter Lebensqualität!

Ich biete Ihnen drei exklusive Baugrundstücke mit einem einzigartigen

*** Rundum-Sorglos-Paket ab 2,89 % Kredit ***

Was dieses Paket sonst noch alles für Sie bereithält, entdecken Sie auf Bild 2 der Galerie und auf Seite 1 des Exposés. (siehe Download Exposé)

Das ist mein Angebot:

- 3 Baugründe für Ihr Einfamilienhaus oder ab 700 m² Ihr Doppelhaus
- Größe: 564 m² / 617 m² / 702 m²
- wunderschön gelegene Grundstücke, umgeben von gepflegten Gärten und freundlicher Nachbarschaft
- Adresse: Äußere Jochenstraße 31 / Taubengasse, 2230 Gänserndorf Süd
- nur 12 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt (besonders wichtig: staufrei auch zu den Stoßzeiten!)
- Bauklasse 1+2 (Bauhöhe 8 Meter + Dach)
- Kein Durchzugsverkehr, kein Fluglärm, herrliche Ruhelage – überzeugen Sie sich selbst
- Privatverkauf - provisionsfrei : 7.000 € - 10.000€ Maklerprovision sparen pro Grundstück!

Baugrund A: 564 m²

- Zufahrt: Taubengasse
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Baubewilligung für ein großes Einfamilienhaus
- Fahnengrundstück: Der 3,5 Meter breite und ca. 15 Meter lange private Zufahrtsweg ist Teil des Grundstücks und somit Ihr Eigentum (kein Servitut)
- Kaufpreis: 184.900 € zuzüglich Anschließungskosten der Gemeinde in der Höhe von 24.046 € (*)

Baugrund B: 617 m²

- Zufahrt: Äußere Jochenstraße
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Baubewilligung für ein großes Einfamilienhaus
- Fahnengrundstück: Der 3,5 Meter breite und ca. 30 Meter lange private Zufahrtsweg ist Teil des Grundstücks und somit Ihr Eigentum (kein Servitut)
- Kaufpreis: 184.900 € zuzüglich Anschließungskosten der Gemeinde in der Höhe von 25.150 € (*)

Baugrund C: 702 m²

- Zufahrt: Äußere Jochenstraße
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)

- Baubewilligung für Einfamilienhaus oder Doppelhaus (2 Wohneinheiten)
- Gas, Wasser, Kanal, Strom, Telefon, Brunnen - alles bereits vorhanden!
- mit Altbestand (Abrisshaus 65m² Wohnfläche + Nebengebäude + Pool)
- Kaufpreis: 269.000 € (Die Aufschließungskosten der Gemeinde in Höhe von 26.826 € sind bereits vollständig bezahlt und im Kaufpreis enthalten).

(*) Hinweis: Die Aufschließungskosten für die Grundstücke A und B werden vom Verkäufer im Voraus an die Gemeinde entrichtet und anschließend dem Käufer als Zuschlag zum Kaufpreis weiterverrechnet.

*** Viele weitere Informationen finden Sie im Exposé zum Download! Gerne schicke ich es Ihnen auch zu. ***

Lage

•Die kleine Siedlung Gänserndorf Süd (nicht zu verwechseln mit der Stadt Gänserndorf) ist der Preis-/Leistung-Geheimtipp im Wiener Umland. Der große Vorteil, den nur die Wenigsten kennen: Im Gegensatz zu Orten wie Deutsch Wagram, Strasshof oder Gänserndorf, von wo Sie täglich im Berufsverkehr auf der B8 von und nach Wien stauen, sind Sie von Gänserndorf Süd aus im Nu in Wien - stressfrei und ohne Stau!

•Zweiter großer Lagevorteil: Hier werden Sie von Fluglärm verschont (das ist in anderen Orten der Region wie z.B. Gerasdorf oder Deutsch Wagram leider nicht mehr so).

•Spielplatz und Fußballverein gleich um die Ecke

•2 Autobuslinien in unmittelbarer Umgebung

•2 Minuten zum nächsten großen Supermarkt

•2 Minuten zu 2 Kindergärten und Volksschule

•6 Minuten zu den Geschäftszentren Straßhof oder Gänserndorf: Billa, Billa Plus, Interspar, Hofer, Lidl, türkischer Supermarkt, DM, Bipa, OBI, Medizinisches Zentrum, Volksschule, neue Mittelschule, HAK, AHS, Restaurants und Cafés

•7 Autominuten zum Bahnhof Straßhof (oder 15 Minuten mit dem Bus) - danach mit der Schnellbahn in 11-15 Minuten in Wien Leopoldau (Umstieg zur U1)

•12 Minuten nach Wien

•22 Minuten zur U1 Aderklaaerstraße (sehr günstiges Park & Ride)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

Rundum-Sorglos-Komplettpaket

- **Ihre Wahl:** Drei leistbare Top-Baugründe **12 Minuten von Wien**
- **Provisionsfrei** direkt vom Eigentümer – keine Maklergebühr!
- **Maßgeschneiderte Finanzierung ab 2,89 %** – wir kümmern uns um alles!
Mit unabhängiger Vermögensberatung und Zugang zu Top-Banken bieten wir Ihnen die perfekt abgestimmte Finanzlösung – objektiv, flexibel und zu besten Zins-Konditionen. Egal ob fix oder variabel verzinst, nur für das Grundstück oder gleich auch für den Bau Ihres Traumhauses.
- **Finanzierung auch bei abgelehntem Kredit** durch Ihre Hausbank (Bonität vorausgesetzt).
- **Rechtliche Sicherheit:** Rechtsanwaltliche Beratung und Betreuung des Kaufprozesses inklusive Kaufvertragserrichtung zu Top-Konditionen!
- **Exklusives Extra:** Bei Abschluss der Finanzierung schenken wir Ihnen einen **Whirlpool** für Ihr neues Zuhause!

Rundum-Sorglos-Komplettpaket



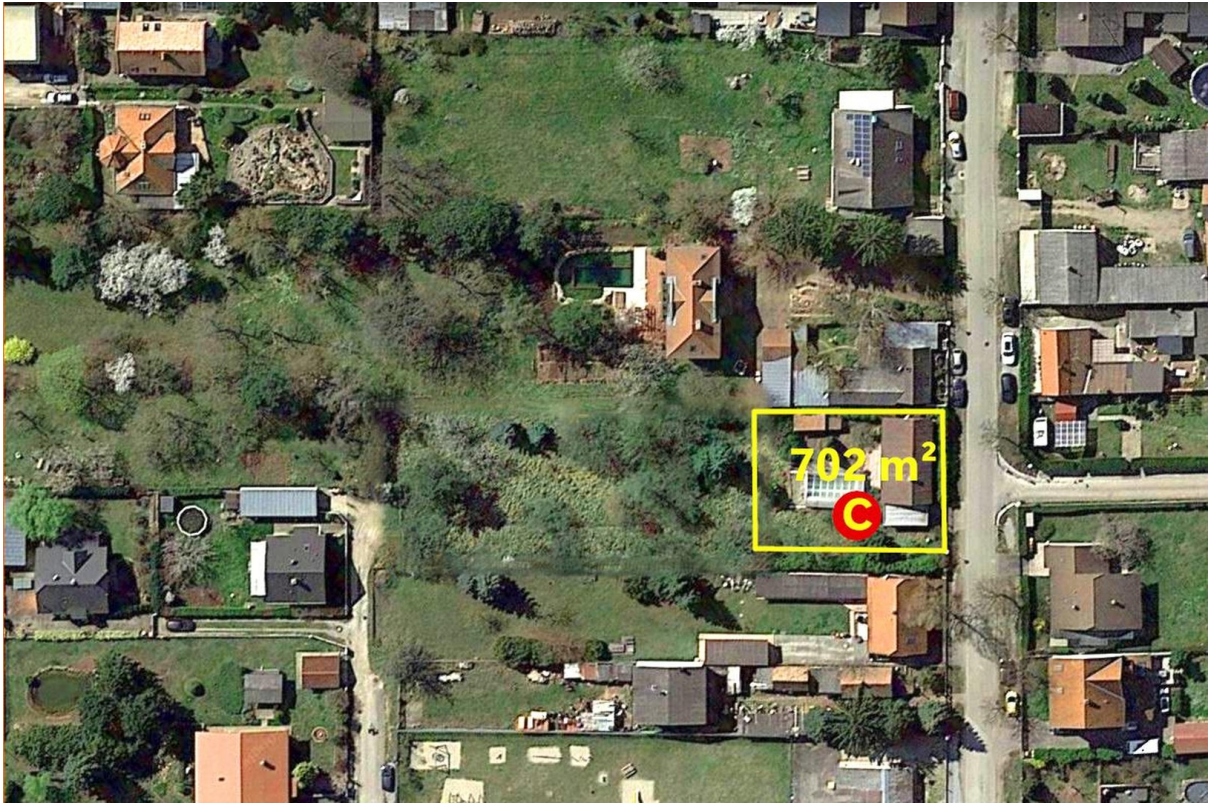
Exposé - Galerie



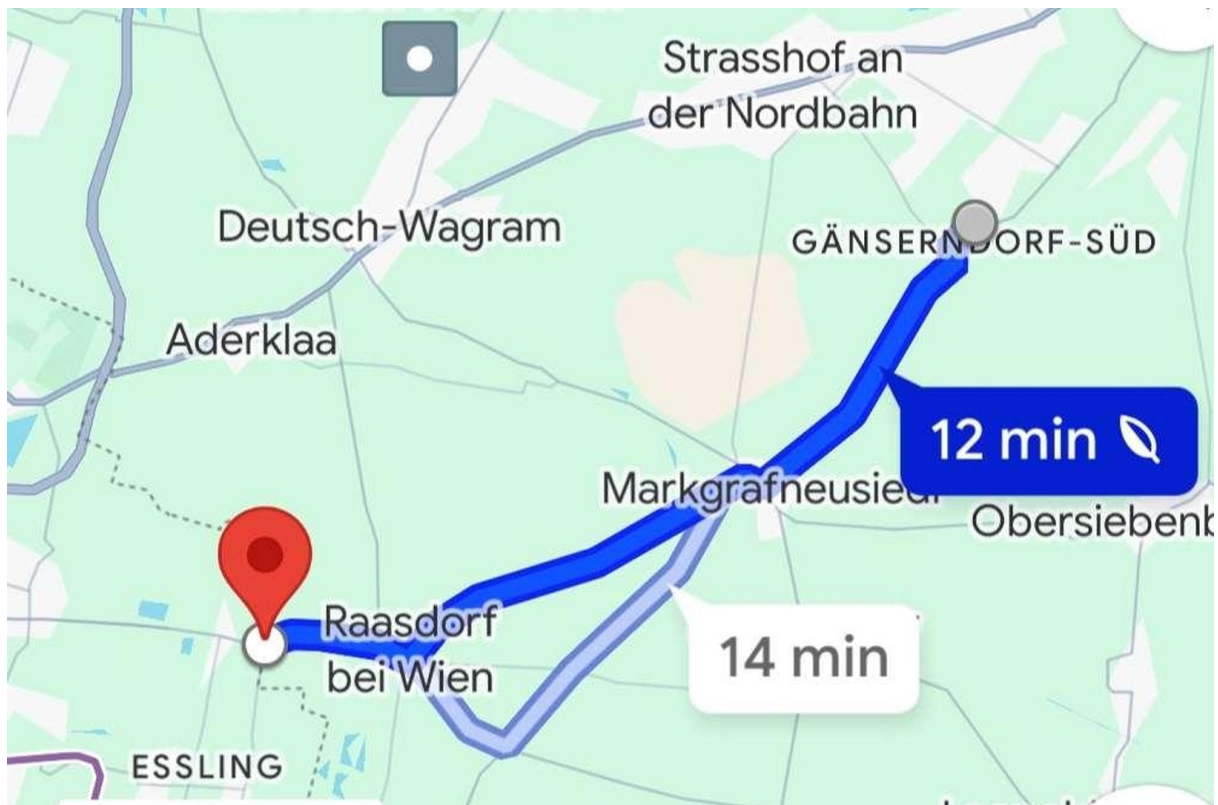
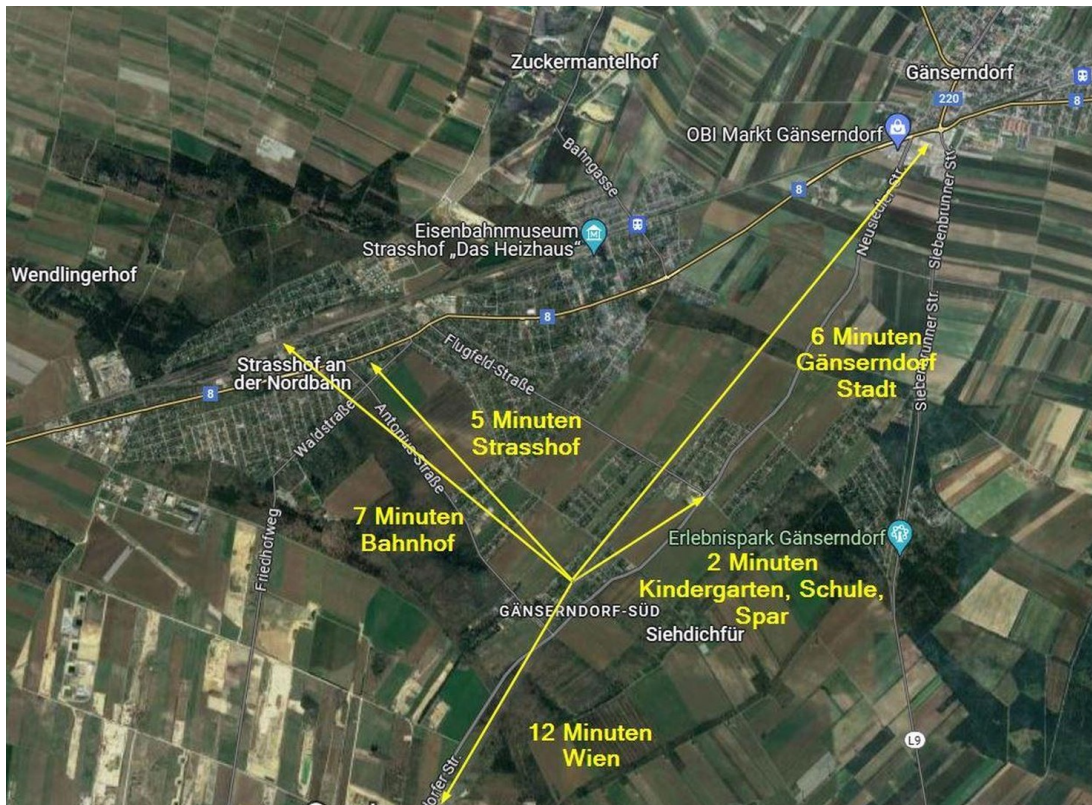
Exposé - Galerie



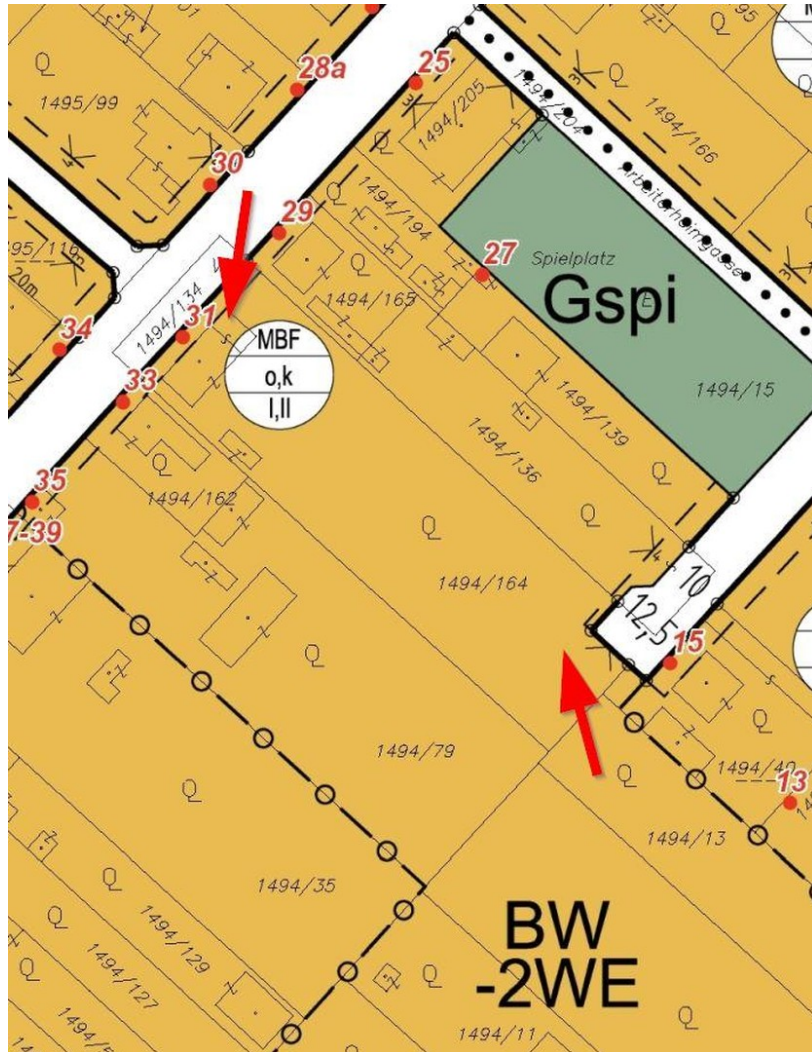
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Sie suchen einen Baugrund im Grünen für Ihren zukünftigen Wohntraum?

Ich biete Ihnen **drei exklusive Baugrundstücke**
mit einem einzigartigen

Rundum-Sorglos-Komplettpaket

- **Ihre Wahl:** Drei leistbare Top-Baugründe **12 Minuten von Wien**
- **Provisionsfrei** direkt vom Eigentümer – keine Maklergebühr!
- **Maßgeschneiderte Finanzierung ab 2,89 %** – wir kümmern uns um alles!
Mit unabhängiger Vermögensberatung und Zugang zu Top-Banken bieten wir Ihnen die perfekt abgestimmte Finanzlösung – objektiv, flexibel und zu besten Zins-Konditionen. Egal ob fix oder variabel verzinst, nur für das Grundstück oder gleich auch für den Bau Ihres Traumhauses.
- **Finanzierung auch bei abgelehntem Kredit** durch Ihre Hausbank (Bonität vorausgesetzt).
- **Rechtliche Sicherheit:** Rechtsanwaltliche Beratung und Betreuung des Kaufprozesses inklusive Kaufvertragserrichtung zu Top-Konditionen!
- **Exklusives Extra:** Bei Abschluss der Finanzierung schenken wir Ihnen einen **Whirlpool** für Ihr neues Zuhause!

Hinweis:

Dieses Rundum-Wohlfühlpaket gibt es exklusiv für die Käufer einer der nachfolgenden Grundstücke (Privatverkauf).

Sie können davon in Anspruch nehmen, was am besten zu Ihnen passt, den Rest lassen Sie einfach weg. Einzig den Whirlpool gibt es wirklich nur zusammen mit der Finanzierung... ;-)

Exposé - Grundrisse

Traumhafte Grün-Ruhelage in Gänserndorf Süd 3 Grundstücke 564 m² bis 702 m²

Grundstücke gibt es viele – so eine schöne Lage äußerst selten:

- ✓ Leben am Land in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung (viele Jungfamilien)
- ✓ Privilegierte Ruhelage in einer Nebenstraße ohne Durchzugsverkehr
- ✓ Jedes Grundstück baugenehmigt für Einfamilienhaus und ab 700 m² auch für ein Doppelhaus (2 Wohneinheiten)
- ✓ Kein Bauzwang
- ✓ Kein Fluglärm (Tipp: unbedingt darauf achten in der Wiener Umgebung!)
- ✓ Absolut keine Hochwassergefahr
- ✓ Umgeben von gepflegten großen Gärten und freundlicher Nachbarschaft
- ✓ Perfekte Infrastruktur gleich ums Eck
- ✓ Nur 12 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt (staufreil)

Die Fakten:

- Sie haben die Wahl: Drei herrliche Baugründe stehen zur Auswahl.
Auf jedem Grund darf ein großes Einfamilienhaus und auf Parzelle C sogar ein Doppelhaus (zwei Wohneinheiten) errichtet werden (Hinweis: In der Gänserndorfer Bauordnung ist eine Bauplatz-Mindestgröße von 500 m² für ein Einfamilienhaus und von 700 m² für ein Doppelhaus vorgeschrieben).
 - Grundstück A: 564 m² – Zufahrt Taubengasse (Ende einer Sackgasse)
 - Grundstück B: 617 m² – Zufahrt Äußere Jochenstraße
 - Grundstück C: 702 m² – Zufahrt Äußere Jochenstraße

Details + Preis je Grundstück siehe nächste Seiten

- Adresse: **2230 Gänserndorf Süd, Äußere Jochenstraße 31** sowie Taubengasse
- Grundstücknummer: 1494/164 (Teilung dieses großen Grundstücks ist bereits im Gange)
- Bauklasse 1+2 offen oder gekuppelt (maximale Gebäudehöhe 8 Meter)
- Grundstück wird in den Grenzkataster eingetragen.
Das bedeutet: optimale Rechtssicherheit beim Kauf und beschleunigtes Genehmigungsverfahren bei Ihrem Bauvorhaben.
- Keine Provision - Kauf direkt vom Eigentümer: 7.000 € bis 10.000 € pro Grundstück sparen!

Erleben Sie selbst die herrliche Ruhe dieser exklusiven Grundstücke bei einer Besichtigung
Anfragen per Mail über fim@bauer.i24.cc (Eigentümer der Grundstücke)

Exposé - Grundrisse

3 Grundstücke

Baugrund A: 564 m²



- Für Ihr Einfamilienhaus
- Zufahrt: Taubengasse
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Fahngrundstück: Der 3,5 Meter breite und ca. 15 Meter lange private Zufahrtsweg ist Teil des Grundstücks und somit Ihr Eigentum (kein Servitut)
- exklusive Ruhelage am Ende einer Sackgasse
- Baufäche ca. 170 m²
- Bauplatz Größe ca. 26,4 x 19,3 Meter
- Kaufpreis: 184.900 €
zuzüglich Anschließungskosten der Gemeinde: 24.046 € (*)

Baugrund B: 617 m²



- Für Ihr Einfamilienhaus
- Zufahrt: Äußere Jochenstraße
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Fahngrundstück: Der 3,5 Meter breite und ca. 30 Meter lange private Zufahrtsweg ist Teil des Grundstücks und somit Ihr Eigentum (kein Servitut)
- Baufäche ca. 170 m²
- Bauplatz Größe ca. 26,4 x 19,3 Meter
- Kaufpreis: 184.900 €
zuzüglich Anschließungskosten der Gemeinde: 25.150 € (*)

(*) Hinweis: Die Anschließungskosten für die Grundstücke A und B werden vom Verkäufer im Voraus an die Gemeinde entrichtet und anschließend dem Käufer als Zuschlag zum Kaufpreis weiterverrechnet. Siehe <https://www.gaenserndorf.at/foerderungen-abgaben-gebuehren/>

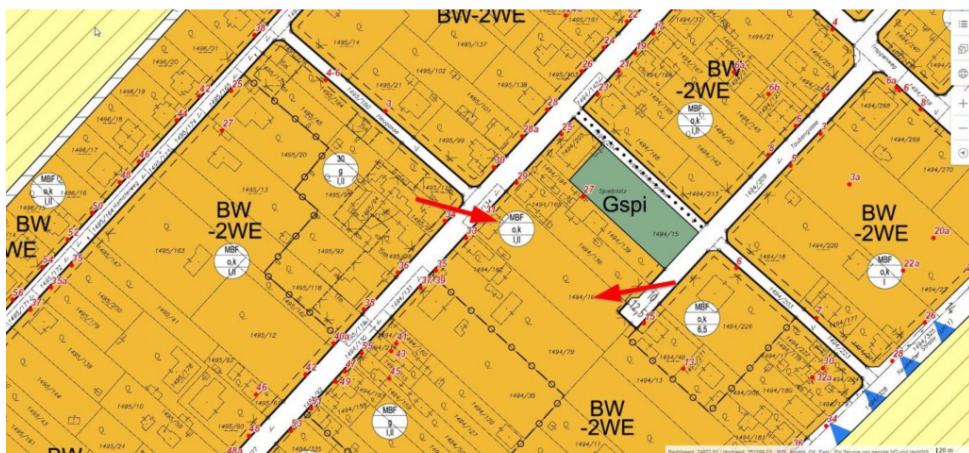
Exposé - Grundrisse

Baugrund C: 702 m²



- Für Ihr **Einfamilien- oder Doppelhaus**
- Zufahrt: **Äußere Jochenstraße**
- **Gas, Wasser, Kanal, Strom, Telefon, Brunnen** bereits vorhanden
- mit Altbestand (Abrisshaus 65m² Wohnfläche + Nebengebäude + Pool)
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Baufläche ca. 178 m²
- Bauplatz Größe ca. **23 x 30,5 Meter**
- Kaufpreis: **269.000 €**
(Die **Aufschließungskosten** der Gemeinde in der Höhe von **26.826 €** sind schon bezahlt – der Preis ist daher vergleichbar mit einem Kaufpreis ohne Aufschließungskosten in der Höhe von **242.200 €**)

Flächenwidmungsplan (vor Teilung)



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

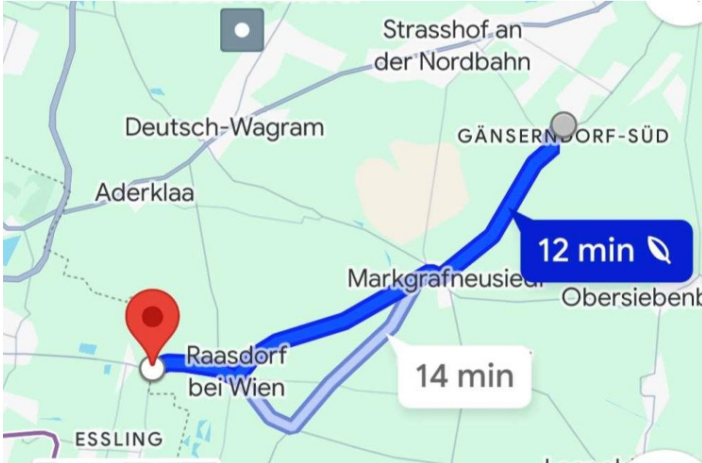
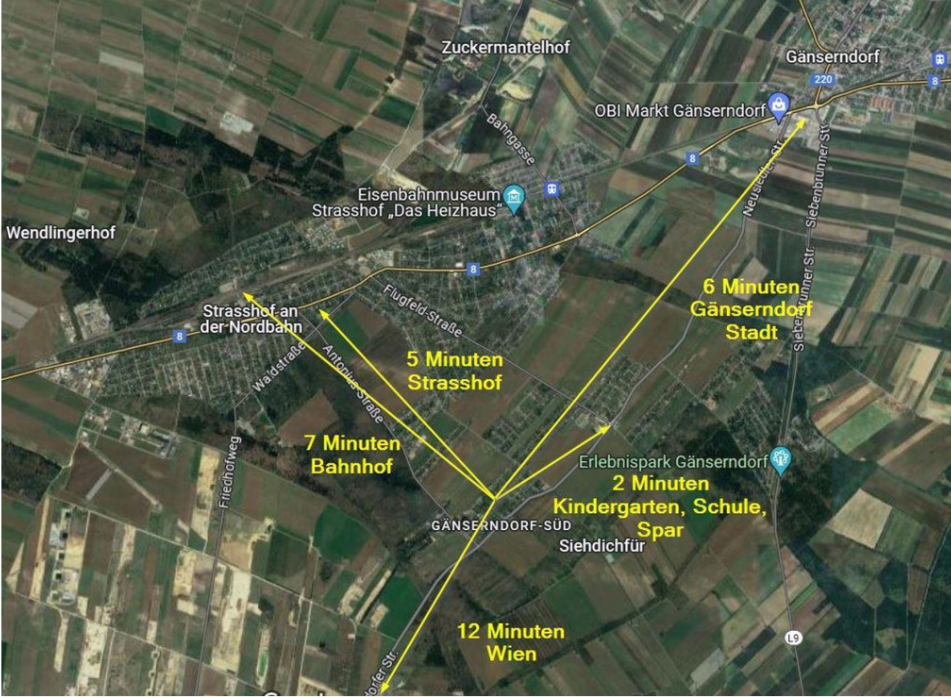


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Lage / Infrastruktur



Exposé - Grundrisse

In unmittelbarer Nähe:

- ✓ Spielplatz (100 Meter)
- ✓ Fußballclub (150 Meter)
- ✓ Busstation Linien 521 und 524 (400 Meter)
- ✓ E-Carsharing Station (750 Meter)

In 2 Autominuten Entfernung:

- ✓ großer Spar-Markt



- ✓ Kindergarten Wolkenschiff



Exposé - Grundrisse

✓ Heidekindergarten



✓ Volksschule Gänserndorf Süd



Exposé - Grundrisse

In 6 Autominuten Entfernung:

- **Marktgemeinde Strasshof:**
 - ✓ neuer Radweg Gänserndorf Süd – Strasshof!
 - ✓ Billa, Billa Plus, Hofer, Bipa, Penny Markt
 - ✓ türkischer Supermarkt
 - ✓ Bäckerei Geier
 - ✓ Apotheke
 - ✓ Ärzte
 - ✓ Restaurants, Eis Café
 - ✓ **Bahnhof**

- **Stadt Gänserndorf:**
 - ✓ Billa, Billa Plus, Lidl, Hofer, Interspar, Bipa, DM, Penny Markt
 - ✓ Libro, NKD, New Yorker, C&A, Deichmann, Kik, Obi,...
 - ✓ Apotheke
 - ✓ Ärzte, Medizinisches Zentrum Gänserndorf
 - ✓ Mittelschule
 - ✓ Polytechnische Schule
 - ✓ Bundeshandelsakademie
 - ✓ Konrad Lorenz Bundesgymnasium & Bundesrealgymnasium
 - ✓ Restaurants, Eis Cafés
 - ✓ Bahnhof

Verbindungen nach Wien:

- ✓ 7 Minuten zum Bahnhof Strasshof (Auto) – danach mit dem Zug in 11-15 Minuten in Wien Leopoldau (U1-Station)
- ✓ Oder mit dem Bus 521 in 15 Minuten nach Strasshof zum Bahnhof – danach mit dem Zug in 11-15 Minuten in Wien Leopoldau (U1-Station) oder weiter nach Floridsdorf, Praterstern, Wien Mitte
- ✓ 12 Minuten nach Wien – staufrei!
- ✓ 22 Minuten zur U1 Aderklaaerstraße (Park & Ride: 4,10€ je 24H oder günstige Monatstarife)

Öffentliche Bus-Verbindungen von/nach Gänserndorf Süd:

- ✓ Bus 521: Volksschule, Strasshof (-> Bahnhof), Deutsch Wagram (-> Bahnhof)
- ✓ Bus 524: Volksschule, Gänserndorf Stadt (-> Bahnhof)

Und sonst noch...

- ✓ 14 Minuten zum Golfclub Bockfließ (18 Loch)
- ✓ 19 Minuten zum Golfclub Schönfeld (27 Loch)

Exposé - Grundrisse

Moderne E-Mobilitätskonzepte:

- „ElektroMobil Gänserndorf“ (<http://www.elektromobil-gf.at/>)

Für einen Mitgliedsbeitrag von 23€/Monat für Erwachsene oder 35€/Monat für die ganze Familie können Sie beliebig viele kostenfreie Fahrtendienste im Ortsgebiet von Gänserndorf und zum Bahnhof Strasshof buchen: Nach Voranmeldung werden Sie von einem Fahrer mit einem E-Auto abgeholt und zur gewünschten Adresse gebracht.



- E-Carsharing „E-Gans-Mobil“ (<http://www.e-gans-mobil.at/>)

Für einen Mitgliedsbeitrag von 120€/Jahr + 0,18€ / Kilometer können Sie sich nach Reservierung (PC oder Handy) ein Elektro-Carsharing Auto ausleihen (keine zusätzlichen Spritkosten).

Die E-Carsharing Station Gänserndorf Süd ist nur einen kurzen Spaziergang von Ihrem Grundstück entfernt (ca. 750 Meter von der Äußeren Jochenstraße 31).

Exposé - Grundrisse

Kontaktdaten:

- Alle **Fragen zu den Grundstücken** und für Besichtigungstermine bitte direkt an mich (Eigentümer):

Christian Bauer

Mail: fm@bauer.i24.cc

Für einen **Besichtigungstermin** bitte ich um Ihren **Vor- und Zunamen** und ihre **Handynummer**.

- Bei **Finanzierungsfragen** für eines der Baugründe wenden Sie sich bitte direkt an meinen Kooperationspartner (Stichwort „Baugrund Komplettpaket Gänserndorf Süd“):

The advertisement is divided into four quadrants by dashed lines. The top-left quadrant contains the Kredit8er logo, which consists of a stylized house icon above the text 'KREDIT8ER'. The top-right quadrant contains the text 'LEISTBARER WOHNTRAUM IM GRÜNEN!' and 'BAUGRUNDSTÜCK IM KOMPLETTPAKET!' in yellow. The middle-left quadrant contains the text 'INKLUSIVE FINANZIERUNG MIT 2,95% FIXZINS' and '+ GRATIS WHIRLPOOL ZUR FINANZIERUNG' in yellow. The middle-right quadrant shows a photograph of a family of four (two adults and two children) relaxing in a blue hot tub outdoors. The bottom quadrant features a large photograph of a modern, two-story house with large windows and a balcony. Below the house photo, the text 'KREDIT8ER', '0660/4445099', 'n.botiz@finanz8er.at', and 'www.finanz8er.at' is displayed in yellow.

(Hinweis: Zinssatz ist mittlerweile auf 2,89% gefallen)

Exposé - Anhänge

1. Exposé

Sie suchen einen Baugrund im Grünen für Ihren zukünftigen Wohntraum?

Ich biete Ihnen **drei exklusive Baugrundstücke**
mit einem einzigartigen

Rundum-Sorglos-Komplettpaket

- **Ihre Wahl:** Drei leistbare Top-Baugründe **12 Minuten von Wien**
- **Provisionsfrei** direkt vom Eigentümer – keine Maklergebühr!
- **Maßgeschneiderte Finanzierung ab 2,89 %** – wir kümmern uns um alles!
Mit unabhängiger Vermögensberatung und Zugang zu Top-Banken bieten wir Ihnen die perfekt abgestimmte Finanzlösung – objektiv, flexibel und zu besten Zins-Konditionen. Egal ob fix oder variabel verzinst, nur für das Grundstück oder gleich auch für den Bau Ihres Traumhauses.
- **Finanzierung auch bei abgelehntem Kredit** durch Ihre Hausbank (Bonität vorausgesetzt).
- **Rechtliche Sicherheit:** Rechtsanwaltliche Beratung und Betreuung des Kaufprozesses inklusive Kaufvertragserrichtung zu Top-Konditionen!
- **Exklusives Extra:** Bei Abschluss der Finanzierung schenken wir Ihnen einen **Whirlpool** für Ihr neues Zuhause!

Hinweis:

Dieses Rundum-Wohlfühlpaket gibt es exklusiv für die Käufer einer der nachfolgenden Grundstücke (Privatverkauf).

Sie können davon in Anspruch nehmen, was am besten zu Ihnen passt, den Rest lassen Sie einfach weg. Einzig den Whirlpool gibt es wirklich nur zusammen mit der Finanzierung... ;-)

Traumhafte Grün-Ruhelage in Gänserndorf Süd 3 Grundstücke 564 m² bis 702 m²

Grundstücke gibt es viele – so eine schöne Lage äußerst selten:

- ✓ Leben am Land in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung (viele Jungfamilien)
- ✓ Privilegierte Ruhelage in einer Nebenstraße ohne Durchzugsverkehr
- ✓ Jedes Grundstück baugenehmigt für Einfamilienhaus und ab 700 m² auch für ein Doppelhaus (2 Wohneinheiten)
- ✓ Kein Bauzwang
- ✓ Kein Fluglärm (Tipp: unbedingt darauf achten in der Wiener Umgebung!)
- ✓ Absolut keine Hochwassergefahr
- ✓ Umgeben von gepflegten großen Gärten und freundlicher Nachbarschaft
- ✓ Perfekte Infrastruktur gleich ums Eck
- ✓ Nur 12 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt (**staufrei!**)

Die Fakten:

- Sie haben die Wahl: Drei herrliche Baugründe stehen zur Auswahl.
Auf jedem Grund darf ein großes Einfamilienhaus und auf Parzelle C sogar ein Doppelhaus (zwei Wohneinheiten) errichtet werden (Hinweis: In der Gänserndorfer Bauordnung ist eine Bauplatz-Mindestgröße von 500 m² für ein Einfamilienhaus und von 700 m² für ein Doppelhaus vorgeschrieben).
 - Grundstück A: **564 m²** – Zufahrt Taubengasse (Ende einer Sackgasse)
 - Grundstück B: **617 m²** – Zufahrt Äußere Jochenstraße
 - Grundstück C: **702 m²** – Zufahrt Äußere Jochenstraße

Details + Preis je Grundstück siehe nächste Seiten

- Adresse: **2230 Gänserndorf Süd, Äußere Jochenstraße 31** sowie **Taubengasse**
- Grundstücknummer: 1494/164 (Teilung dieses großen Grundstücks ist bereits im Gange)
- **Bauklasse 1+2** offen oder gekuppelt (maximale **Gebäudehöhe 8 Meter**)
- Grundstück wird in den **Grenzkataster** eingetragen.
Das bedeutet: optimale Rechtssicherheit beim Kauf und beschleunigtes Genehmigungsverfahren bei Ihrem Bauvorhaben.
- Keine Provision - Kauf direkt vom Eigentümer: **7.000 € bis 10.000 € pro Grundstück sparen!**

Erleben Sie selbst die herrliche Ruhe dieser exklusiven Grundstücke bei einer Besichtigung
Anfragen per Mail über fim@bauer.i24.cc (Eigentümer der Grundstücke)

3 Grundstücke

Baugrund A: 564 m²



- Für Ihr Einfamilienhaus
- Zufahrt: Taubengasse
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Fahngrundstück: Der 3,5 Meter breite und ca. 15 Meter lange private Zufahrtsweg ist Teil des Grundstücks und somit Ihr Eigentum (kein Servitut)
- exklusive Ruhelage am Ende einer Sackgasse
- Baufläche ca. 170 m²
- Bauplatz Größe ca. 26,4 x 19,3 Meter
- Kaufpreis: **184.900 €** zuzüglich Aufschließungskosten der Gemeinde: **24.046 € (*)**

Baugrund B: 617 m²



- Für Ihr Einfamilienhaus
- Zufahrt: Äußere Jochenstraße
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Fahngrundstück: Der 3,5 Meter breite und ca. 30 Meter lange private Zufahrtsweg ist Teil des Grundstücks und somit Ihr Eigentum (kein Servitut)
- Baufläche ca. 170 m²
- Bauplatz Größe ca. 26,4 x 19,3 Meter
- Kaufpreis: **184.900 €** zuzüglich Aufschließungskosten der Gemeinde: **25.150 € (*)**

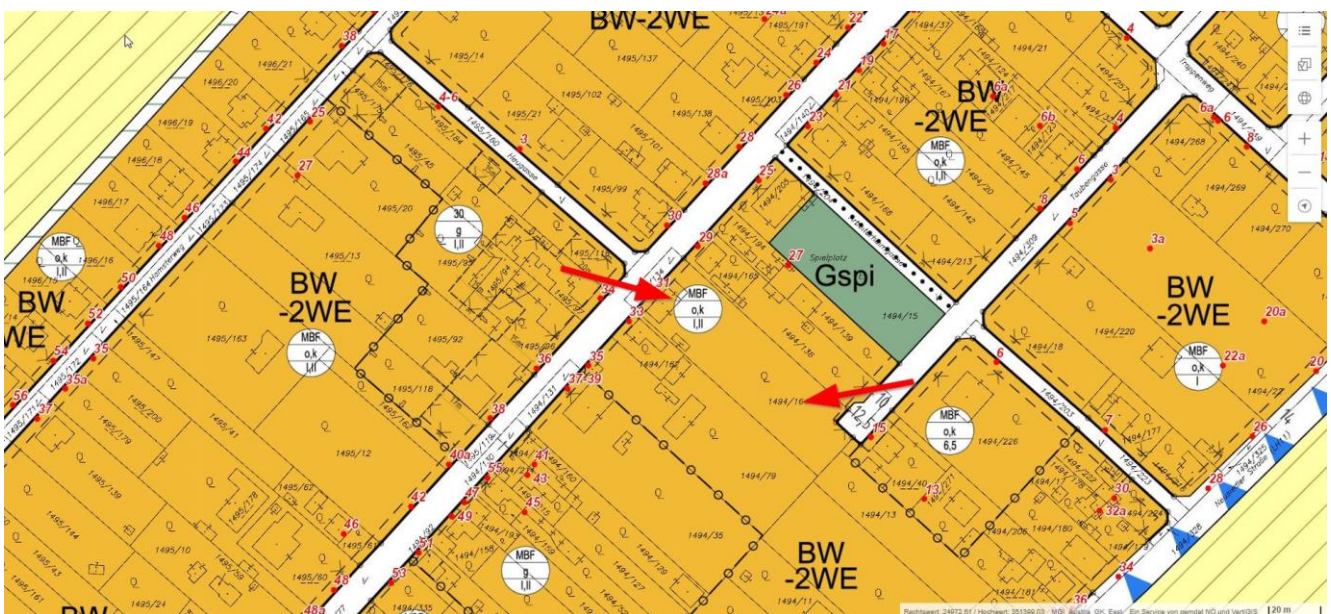
(*) Hinweis: Die Aufschließungskosten für die Grundstücke A und B werden vom Verkäufer im Voraus an die Gemeinde entrichtet und anschließend dem Käufer als Zuschlag zum Kaufpreis weiterverrechnet. Siehe <https://www.gaenserndorf.at/foerderungen-abgaben-gebuehren/>

Baugrund C: 702 m²



- Für Ihr **Einfamilien- oder Doppelhaus**
- Zufahrt: Äußere Jochenstraße
- **Gas, Wasser, Kanal, Strom, Telefon, Brunnen** bereits vorhanden
- mit Altbestand (Abrisshaus 65m² Wohnfläche + Nebengebäude + Pool)
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Baufläche ca. 178 m²
- Bauplatz Größe ca. **23 x 30,5 Meter**
- Kaufpreis: **269.000 €**
(Die **Aufschließungskosten** der Gemeinde in der Höhe von **26.826 € sind schon bezahlt** – der Preis ist daher vergleichbar mit einem Kaufpreis ohne Aufschließungskosten in der Höhe von **242.200 €**)

Flächenwidmungsplan (vor Teilung)

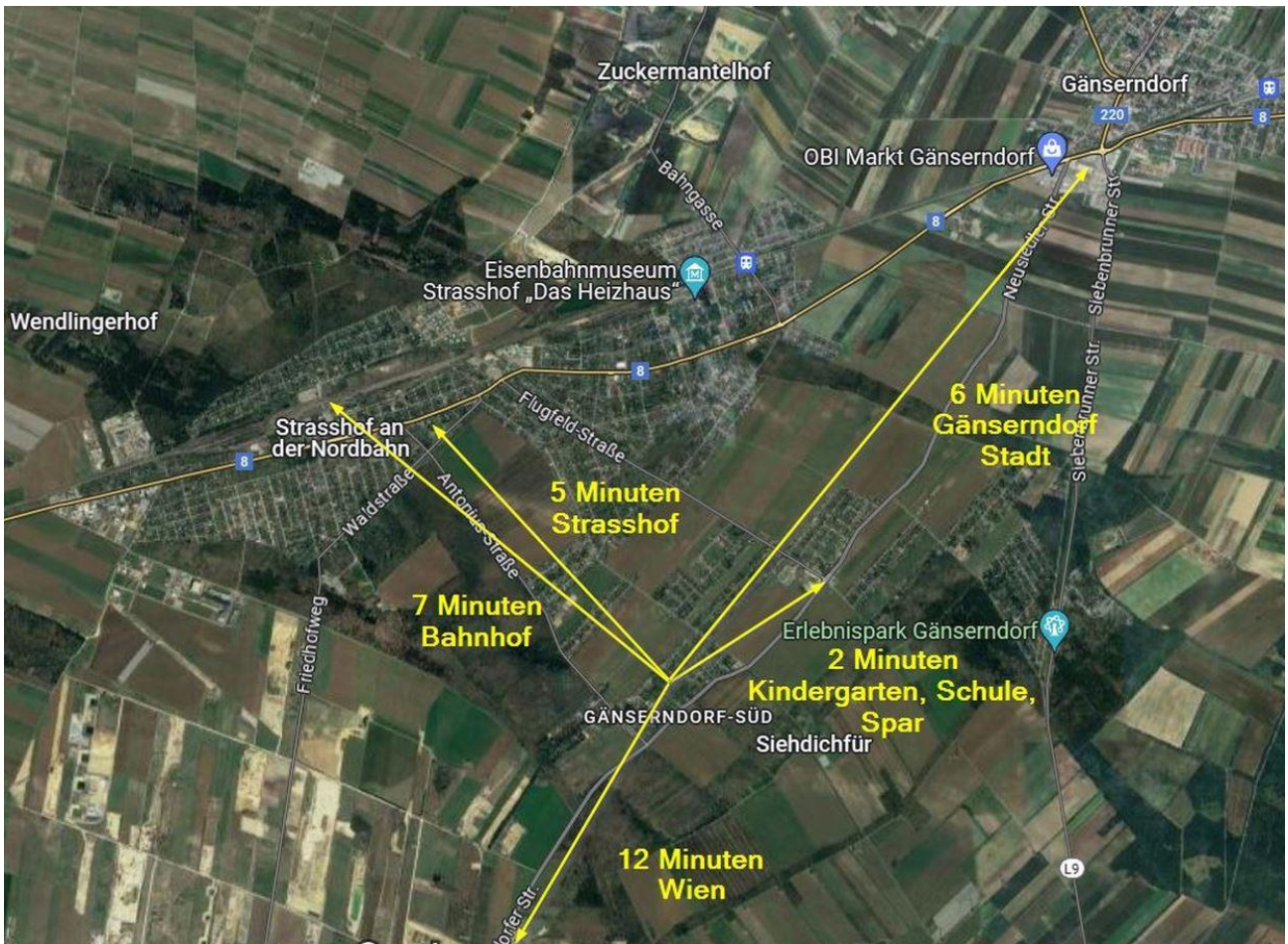








Lage / Infrastruktur



In unmittelbarer Nähe:

- ✓ Spielplatz (100 Meter)
- ✓ Fußballclub (150 Meter)
- ✓ Busstation Linien 521 und 524 (400 Meter)
- ✓ E-Carsharing Station (750 Meter)

In 2 Autominuten Entfernung:

- ✓ großer Spar-Markt



- ✓ Kindergarten Wolkenschiff



✓ Heidekindergarten



✓ Volksschule Gänserndorf Süd



In 6 Autominuten Entfernung:

- Marktgemeinde Strasshof:
neuer Radweg Gänserndorf Süd – Strasshof!
 - ✓ Billa, Billa Plus, Hofer, Bipa, Penny Markt
 - ✓ türkischer Supermarkt
 - ✓ Bäckerei Geier
 - ✓ Apotheke
 - ✓ Ärzte
 - ✓ Restaurants, Eis Café
 - ✓ **Bahnhof**

- Stadt Gänserndorf:
 - ✓ Billa, Billa Plus, Lidl, Hofer, Interspar, Bipa, DM, Penny Markt
 - ✓ Libro, NKD, New Yorker, C&A, Deichmann, Kik, Obi,...
 - ✓ Apotheke
 - ✓ Ärzte, Medizinisches Zentrum Gänserndorf
 - ✓ Mittelschule
 - ✓ Polytechnische Schule
 - ✓ Bundeshandelsakademie
 - ✓ Konrad Lorenz Bundesgymnasium & Bundesrealgymnasium
 - ✓ Restaurants, Eis Cafés
 - ✓ Bahnhof

Verbindungen nach Wien:

- ✓ 7 Minuten zum Bahnhof Strasshof (Auto) – danach mit dem Zug in 11-15 Minuten in Wien Leopoldau (U1-Station)
- ✓ Oder mit dem Bus 521 in 15 Minuten nach Strasshof zum Bahnhof – danach mit dem Zug in 11-15 Minuten in Wien Leopoldau (U1-Station) oder weiter nach Floridsdorf, Praterstern, Wien Mitte
- ✓ 12 Minuten nach Wien – staufrei!
- ✓ 22 Minuten zur U1 Aderklaaerstraße (Park & Ride: 4,10€ je 24H oder günstige Monatstarife)

Öffentliche Bus-Verbindungen von/nach Gänserndorf Süd:

- ✓ Bus 521: Volksschule, Strasshof (-> Bahnhof), Deutsch Wagram (-> Bahnhof)
- ✓ Bus 524: Volksschule, Gänserndorf Stadt (-> Bahnhof)

Und sonst noch...

- ✓ 14 Minuten zum Golfclub Bockfließ (18 Loch)
- ✓ 19 Minuten zum Golfclub Schönfeld (27 Loch)

Moderne E-Mobilitätskonzepte:

- „ElektroMobil Gänserndorf“ (<http://www.elektromobil-gf.at/>)

Für einen Mitgliedsbeitrag von 23€/Monat für Erwachsene oder 35€/Monat für die ganze Familie können Sie beliebig viele kostenfreie Fahrtendienste im Ortsgebiet von Gänserndorf und zum Bahnhof Strasshof buchen: Nach Voranmeldung werden Sie von einem Fahrer mit einem E-Auto abgeholt und zur gewünschten Adresse gebracht.



- E-Carsharing „E-Gans-Mobil“ (<http://www.e-gans-mobil.at/>)

Für einen Mitgliedsbeitrag von 120€/Jahr + 0,18€ / Kilometer können Sie sich nach Reservierung (PC oder Handy) ein Elektro-Carsharing Auto ausleihen (keine zusätzlichen Spritkosten).

Die E-Carsharing Station Gänserndorf Süd ist nur einen kurzen Spaziergang von Ihrem Grundstück entfernt (ca. 750 Meter von der Äußeren Jochenstraße 31).

Kontaktdaten:

- Alle **Fragen zu den Grundstücken** und für Besichtigungstermine bitte direkt an mich (Eigentümer):

Christian Bauer

Mail: fim@bauer.i24.cc

Für einen **Besichtigungstermin** bitte ich um Ihren **Vor- und Zunamen** und ihre **Handynummer**.

- Bei **Finanzierungsfragen** für eines der Baugründe wenden Sie sich bitte direkt an meinen Kooperationspartner (Stichwort „Baugrund Komplettpaket Gänserdorf Süd“):

KREDIT8ER

**LEISTBARER WOHNTRAUM IM GRÜNEN!
BAUGRUNDSTÜCK IM KOMPLETTPAKET!**

**INKLUSIVE FINANZIERUNG
MIT 2,95% FIXZINS
+ GRATIS WHIRLPOOL
ZUR FINANZIERUNG**

**KREDIT8ER
0660/4445099
n.botiz@finanz8er.at
www.finanz8er.at**

(Hinweis: Zinssatz ist mittlerweile auf 2,89% gefallen)