

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 m<sup>2</sup> bis 702 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhaus und von 700 m<sup>2</sup> für ein Doppelhaus vorgeschrieben).
  - Grundstück A: **564 m<sup>2</sup>** – Zufahrt Taubengasse (Ende einer Sackgasse)
  - Grundstück B: **617 m<sup>2</sup>** – Zufahrt Äußere Jochenstraße
  - Grundstück C: **702 m<sup>2</sup>** – 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](mailto:fim@bauer.i24.cc) (Eigentümer der Grundstücke)

### 3 Grundstücke

#### Baugrund A: 564 m<sup>2</sup>



- 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 m<sup>2</sup>
- Bauplatz Größe ca. 26,4 x 19,3 Meter
- Kaufpreis: 184.900 €  
zuzüglich Aufschließungskosten der Gemeinde: 24.046 € (\*)

#### Baugrund B: 617 m<sup>2</sup>



- 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 m<sup>2</sup>
- Bauplatz Größe ca. 26,4 x 19,3 Meter
- Kaufpreis: 184.900 €  
zuzüglich Aufschließungskosten der Gemeinde: 25.150 € (\*)

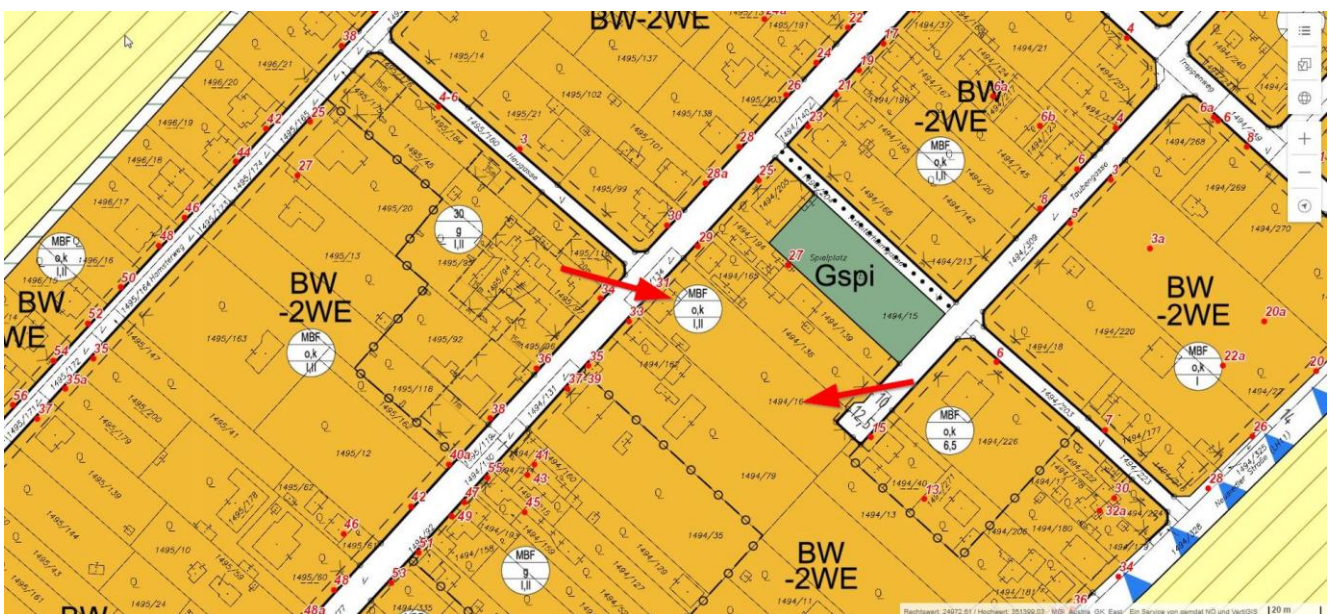
(\*) Hinweis: Die Aufschließungskosten für die Grundstücke A und B werden vom Verkäufer im Voraus an die Gemeinde entrichtet und anschließend dem Käufer als Zuschlag zum Kaufpreis weiterverrechnet. Siehe <https://www.gaenserndorf.at/foerderungen-abgaben-gebuehren/>

## Baugrund C: 702 m<sup>2</sup>



- Für Ihr **Einfamilien- oder Doppelhaus**
- Zufahrt: Äußere Jochenstraße
- **Gas, Wasser, Kanal, Strom, Telefon, Brunnen** bereits vorhanden
- mit Altbestand (Abrisshaus 65m<sup>2</sup> Wohnfläche + Nebengebäude + Pool)
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Baufläche ca. 178 m<sup>2</sup>
- 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)

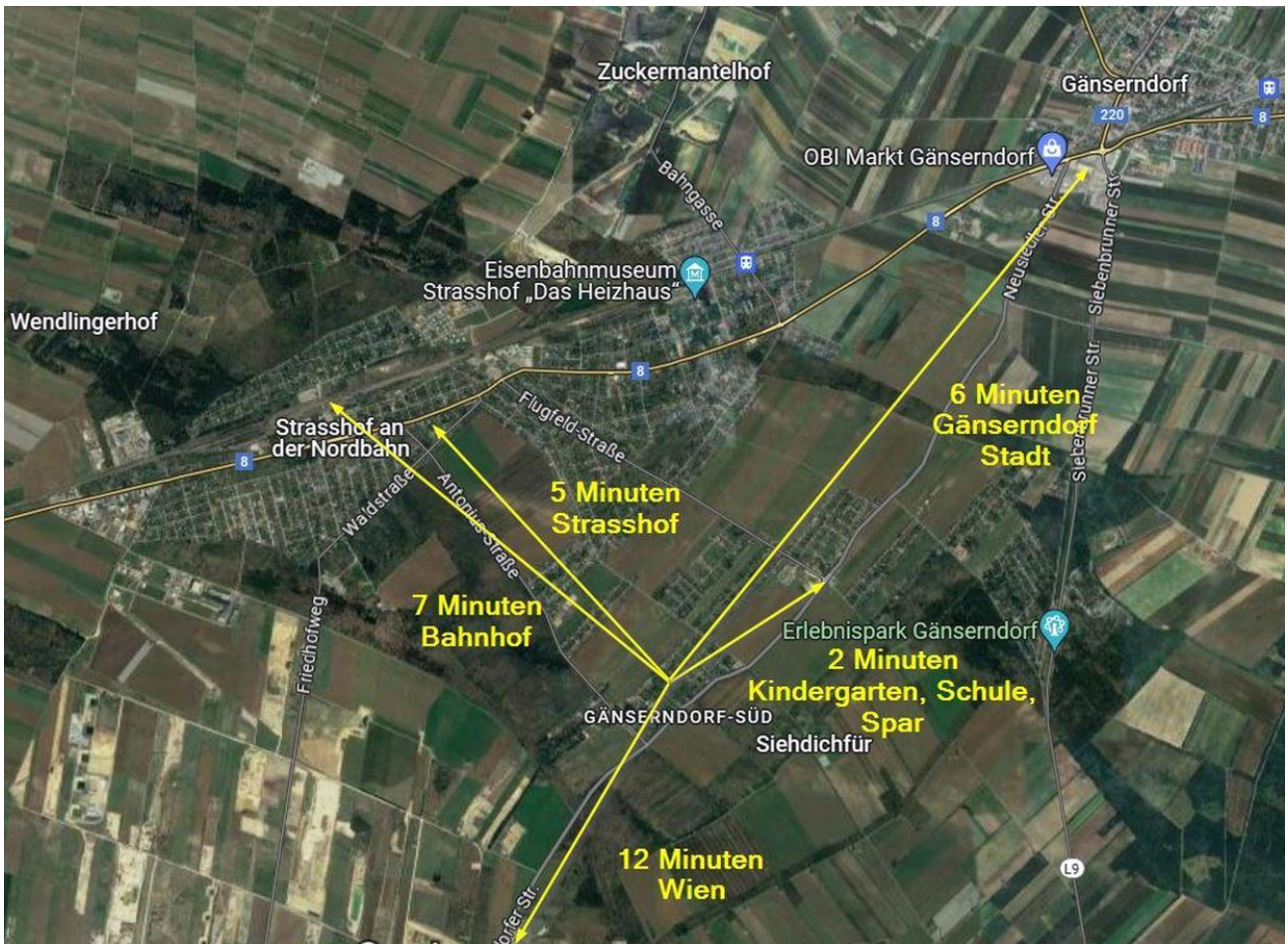








## Lage / Infrastruktur





### ***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).

## Kontakt Daten:

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

Christian Bauer

Mail: [fim@bauer.i24.cc](mailto: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 Gänserndorf Süd**“):



**KREDIT8ER**

WOHNTRAUM IM GRÜNEN!  
BAUGRUND IM KOMPLETTPAKET!

INKLUSIVE FINANZIERUNG  
AB 2,89%  
FIXVERZINSUNG!  
+ 1 WHIRLPOOL GRATIS  
ZU IHRER FINANZIERUNG

E-Mail: [n.botiz@finanz8er.at](mailto:n.botiz@finanz8er.at)  
Tel: 0660/4445099  
[www.finanz8er.at](http://www.finanz8er.at)