

# Exposé

## Wohnen in Gänserndorf Süd

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



Objekt-Nr. OM-343731

**Wohnen**

Verkauf: **189.900 €**

Ansprechpartner:  
Christian

Äußere Jochenstraße 31  
2230 Gänserndorf Süd  
Niederösterreich  
Österreich

Grundstücksfläche

617,00 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> Ihr Doppelhaus
- Größe: 564 m<sup>2</sup> / 617 m<sup>2</sup> / 702 m<sup>2</sup>
- 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) garantiert großzügige Raumhöhen ohne Dachschrägen
- kein Bauzwang!
- Kein Durchzugsverkehr, kein Fluglärm, herrliche Ruhelage – überzeugen Sie sich selbst
- Privatverkauf - provisionsfrei : 7.000 € - 10.000€ Maklerprovision sparen pro Grundstück!

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

- 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: 189.900 € zuzüglich Aufschließungskosten der Gemeinde in der Höhe von 24.046 € (\*)

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

- 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: 189.900 € zuzüglich Aufschließungskosten der Gemeinde in der Höhe von 25.150 € (\*)

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

- 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 65m<sup>2</sup> 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, Deutsch Wagram oder 1220 Wien leider nicht mehr so: Je nach Wind werden Sie dort selbst in der Nacht im 90 Sekunden Takt von starkem Fluglärm auf der Einflugschneise des Flughafens Schwechat geplagt: in Schwechat gibt es kein Nachtflugverbot - nichts für Leute, die gerne bei offenem Fenster schlafen!).
- Spielplatz und Fußballverein gleich um die Ecke
- 2 Autobuslinien zu Geschäftszentren, Bahnhof, Schulen
- 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:**

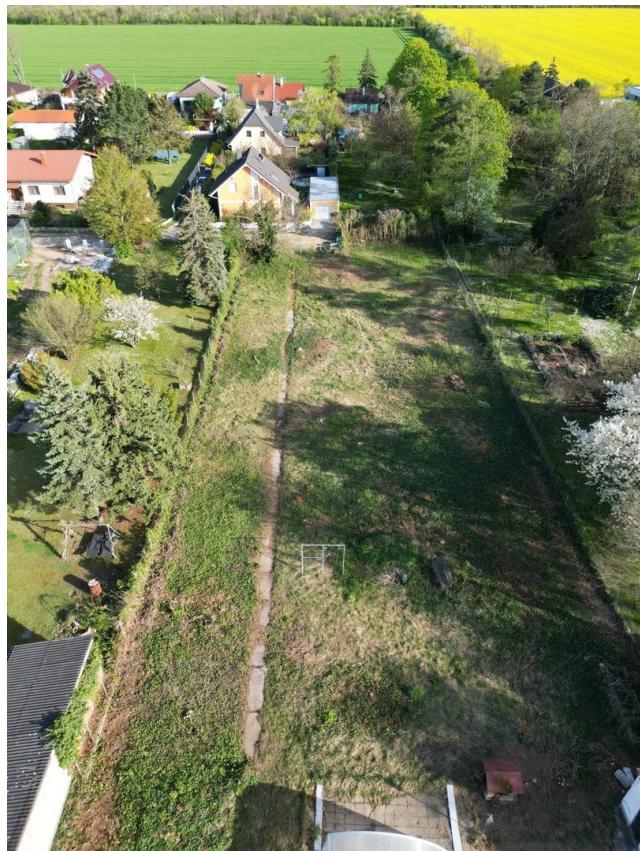
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

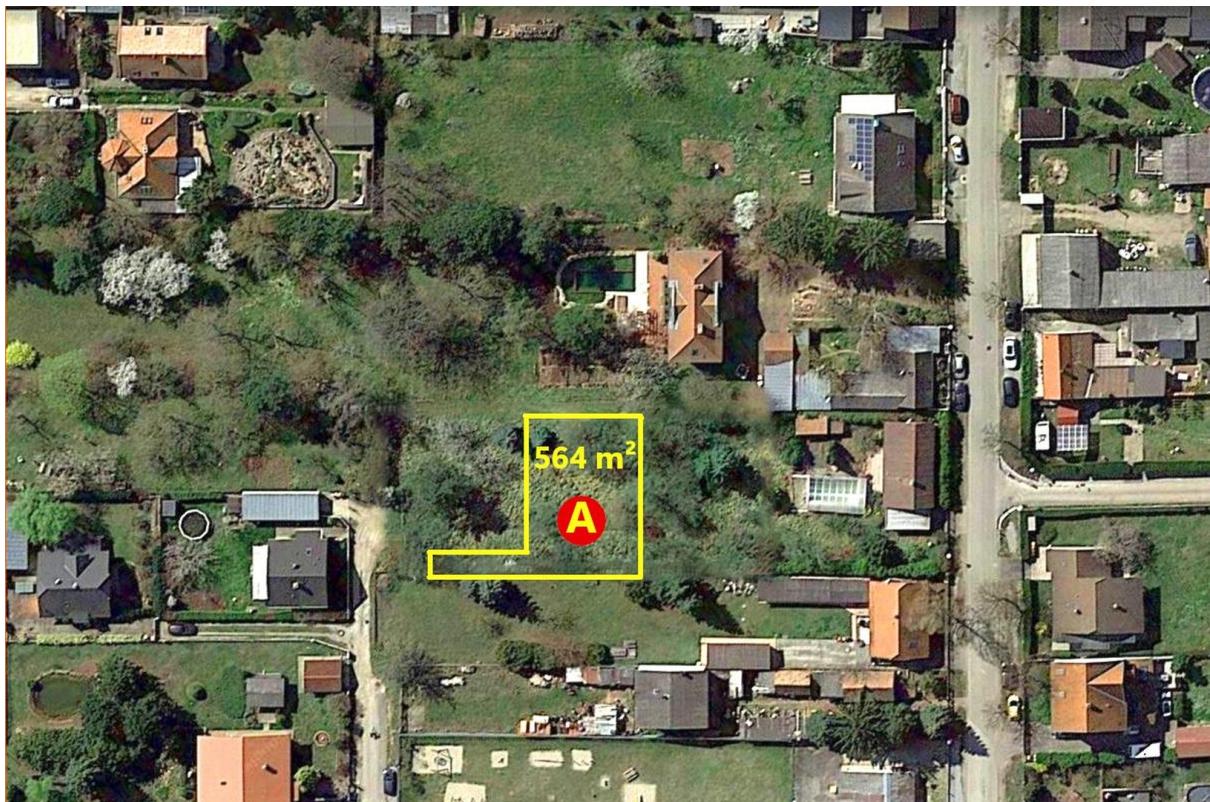
## Rundum-Sorglos-Kompletpaket

- **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!  
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!

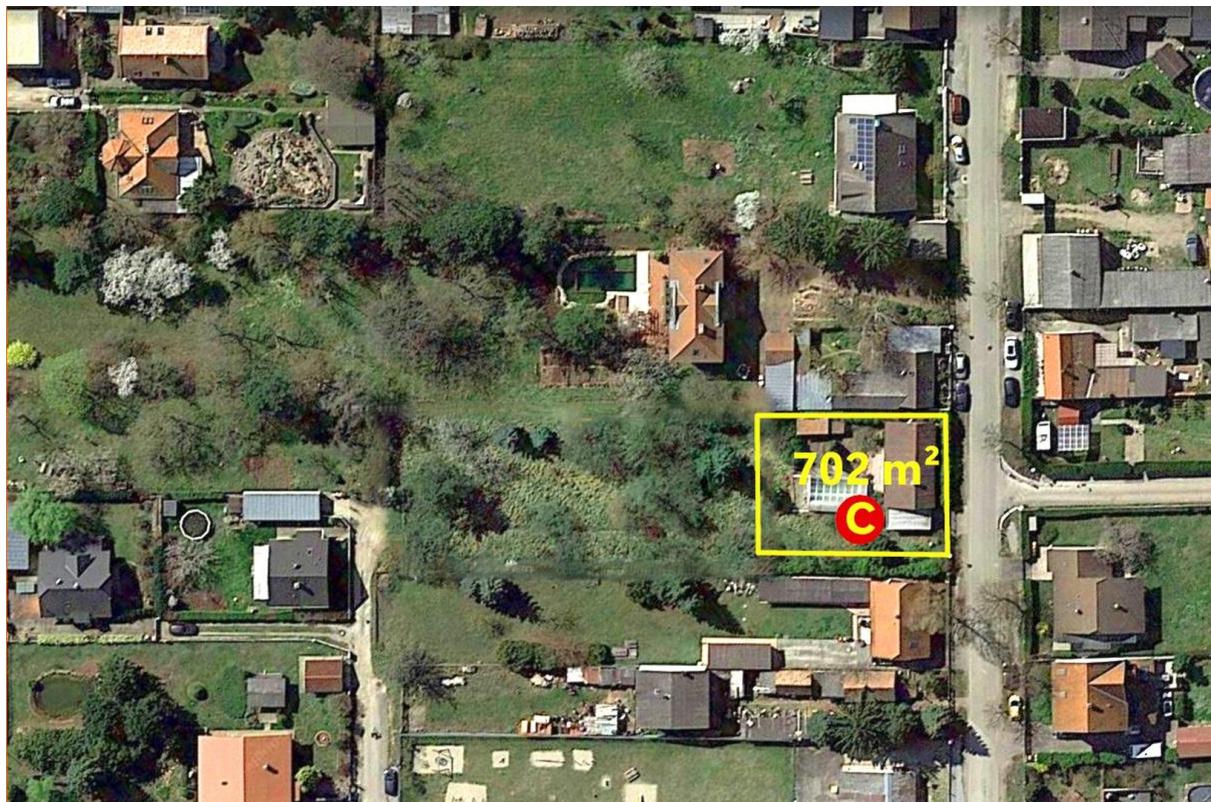
## Rundum-Sorglos-Kompletpaket



# Exposé - Galerie



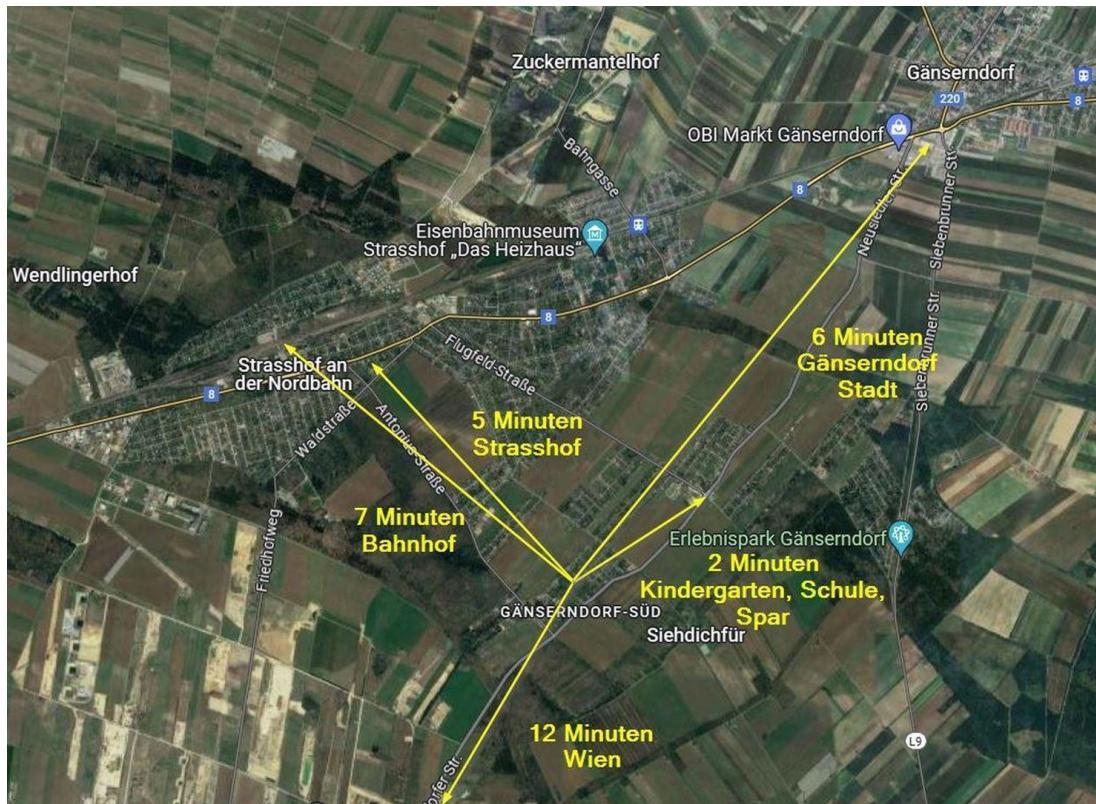
# Exposé - Galerie



# 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-Kompletpaket

- **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! 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



# Exposé - Grundrisse

## 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
- ✓ 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)
- ✓ Alle Grundstücke Bauklasse 2: Die erlaubte Bauhöhe von 8 Metern garantiert großzügige Raumhöhen ohne Dachschrägen
- ✓ 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 m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhaus und von 700 m<sup>2</sup> für ein Doppelhaus vorgeschrieben).
  - Grundstück A (Nr. 1494/352): 564 m<sup>2</sup> – Zufahrt Taubengasse (Ende einer Sackgasse)
  - Grundstück B (Nr. 1494/351): 617 m<sup>2</sup> – Zufahrt Äußere Jochenstraße
  - Grundstück C (Nr. 1494/164): 702 m<sup>2</sup> – Zufahrt Äußere Jochenstraße

Details + Preis je Grundstück siehe nächste Seiten

- Adresse: 2230 Gänserndorf Süd, Äußere Jochenstraße 31 sowie Taubengasse
- Bauklasse 1+2 offen oder gekuppelt (maximale Gebäudehöhe 8 Meter)
- Grundstücke sind im 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)

# Exposé - Grundrisse

## 3 Grundstücke

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



- Grundstück Nr. **1494/352**
- Für Ihr Einfamilienhaus
- Zufahrt: Taubengasse
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Fahnengrundstück: 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: **189.900 €**  
zuzüglich Aufschließungskosten der Gemeinde: **24.046 € (\*)**

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



- Grundstück Nr. **1494/351**
- Für Ihr Einfamilienhaus
- Zufahrt: Äußere Jochenstraße
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Fahnengrundstück: 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: **189.900 €**  
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/>

# Exposé - Grundrisse

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



- Grundstück Nr. **1494/164**
- Für Ihr **Einfamilien- oder Doppelhaus**
- Zufahrt: Äußere Jochenstraße
- **Gas, Wasser, Kanal, Strom, Telefon, Brunnen** bereits vorhanden
- mit Altbau (Haus 65m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Zentralheizung, **Sauna, Pool, Garage**. Haus wurde von den Vorbesitzern immer sehr gepflegt, steht aber seit 7 Jahren leer - daher **renovierungsbedürftig** oder Abbruch und Neubau)
- 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 €**)



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

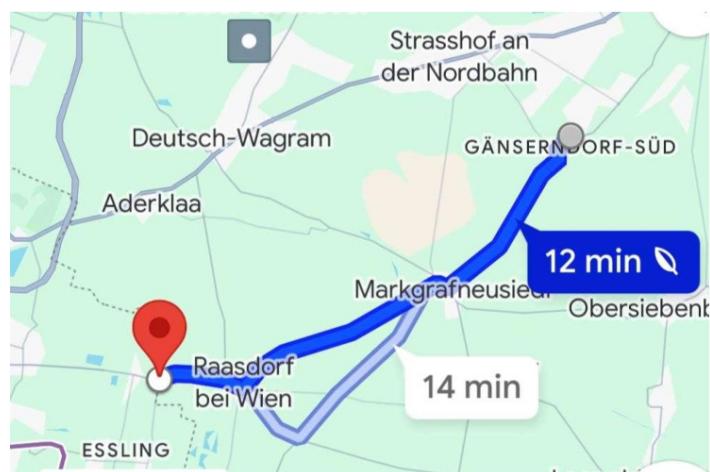
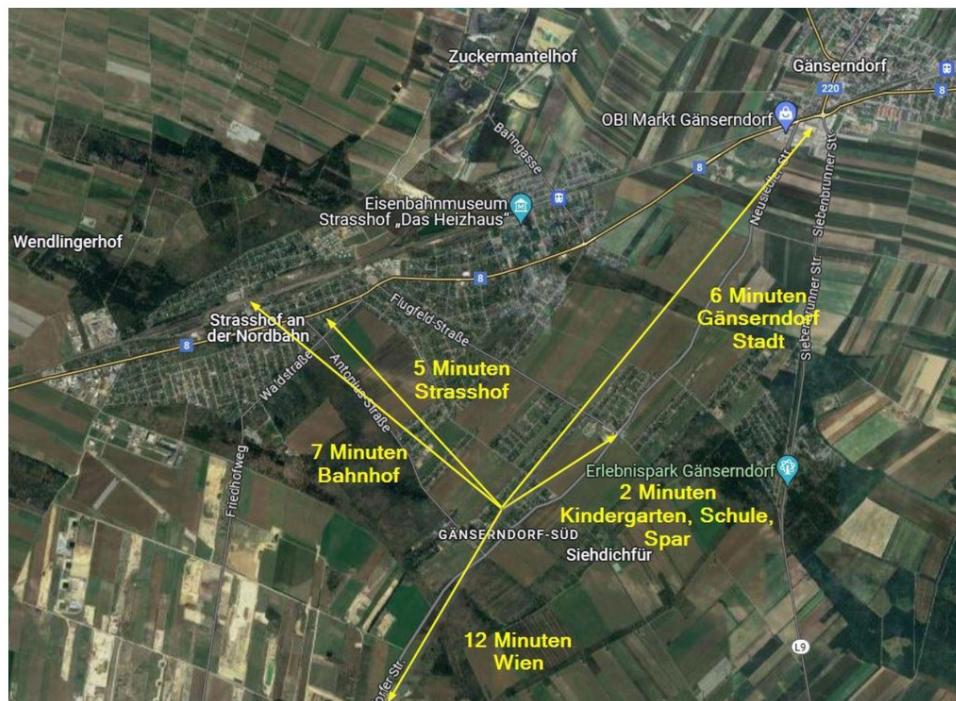


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Lage / Infrastruktur



# Exposé - Grundrisse

## ***In unmittelbarer Nähe:***

- ✓ Spielplatz
- ✓ Fußballclub
- ✓ Busstation Linien 521 und 524
- ✓ 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 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: [fim@bauer.i24.cc](mailto:fim@bauer.i24.cc)

Für einen **Besichtigungstermin** bitte ich um Ihren **Vor- und Zuname**n 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 for 'Finanz8er' (KREDIT8ER). It features a modern, two-story house with large glass windows and doors. Above the house, the text reads 'WOHNTRAUM IM GRÜNEN! BAUGRUND IM KOMPLETPAKET!'. To the left, there is a logo with stylized letters 'H' and 'B' and the word 'KREDIT8ER'. Below the house, a dashed box contains the text: 'INKLUSIVE FINANZIERUNG AB 2,89% FIXVERZINSUNG! + 1 WHIRLPOOL GRATIS ZU IHRER FINANZIERUNG'. To the right of the box is a photo of a group of people in a hot tub. At the bottom, the contact information is listed: 'E-Mail: n.botiz@finanz8er.at', 'Tel: 0660/4445099', and 'www.finanz8er.at'.

# Exposé - Anhänge

1.

Sie suchen einen Baugrund im Grünen für Ihren zukünftigen Wohntraum?

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

### **Rundum-Sorglos-Kompletpaket**

- **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!  
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
- ✓ 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)
- ✓ Alle Grundstücke Bauklasse 2: Die erlaubte Bauhöhe von 8 Metern garantiert **großzügige Raumhöhen ohne Dachschrägen**
- ✓ 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 (Nr. 1494/352): **564 m<sup>2</sup>** – Zufahrt Taubengasse (Ende einer Sackgasse)
  - Grundstück B (Nr. 1494/351): **617 m<sup>2</sup>** – Zufahrt Äußere Jochenstraße
  - Grundstück C (Nr. 1494/164): **702 m<sup>2</sup>** – Zufahrt Äußere Jochenstraße

Details + Preis je Grundstück siehe nächste Seiten

- Adresse: **2230 Gänserndorf Süd, Äußere Jochenstraße 31** sowie **Taubengasse**
- **Bauklasse 1+2** offen oder gekuppelt (maximale **Gebäudehöhe 8 Meter**)
- Grundstücke sind im **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>



- Grundstück Nr. **1494/352**
- Für Ihr Einfamilienhaus
- Zufahrt: Taubengasse
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Fahnengrundstück: 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: **189.900 €**  
zuzüglich Aufschließungskosten der Gemeinde: **24.046 € (\*)**

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



- Grundstück Nr. **1494/351**
- Für Ihr Einfamilienhaus
- Zufahrt: Äußere Jochenstraße
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Fahnengrundstück: 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: **189.900 €**  
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>



- Grundstück Nr. **1494/164**
  - Für Ihr **Einfamilien- oder Doppelhaus**
  - Zufahrt: Äußere Jochenstraße
  - **Gas, Wasser, Kanal, Strom, Telefon, Brunnen** bereits vorhanden
  - mit Altbestand (Haus 65m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Zentralheizung, **Sauna, Pool, Garage**. Haus wurde von den Vorbesitzern immer sehr gepflegt, steht aber seit 7 Jahren leer - daher **renovierungsbedürftig** oder Abbruch und Neubau)
  - 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 €**)

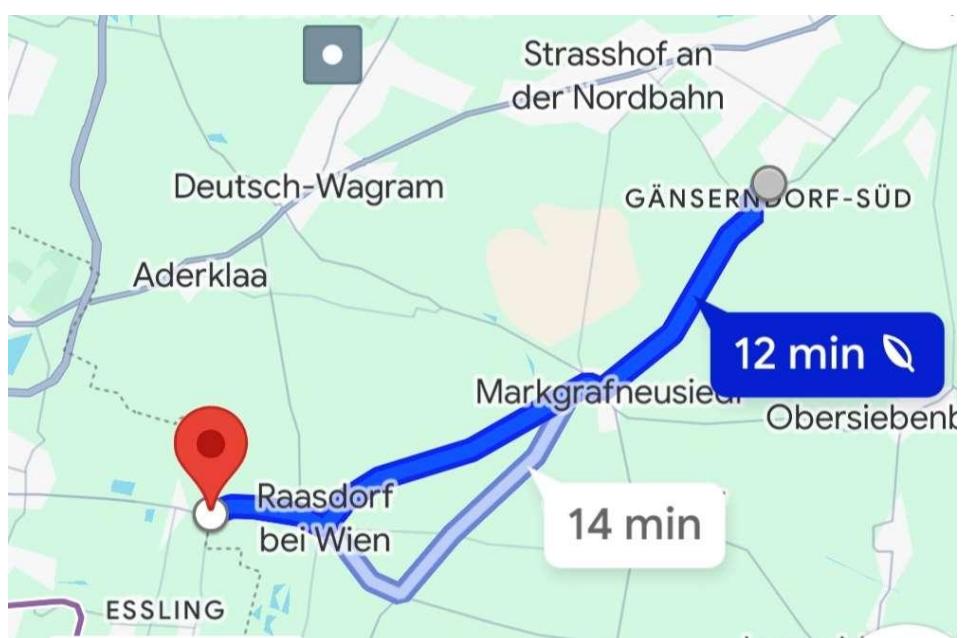
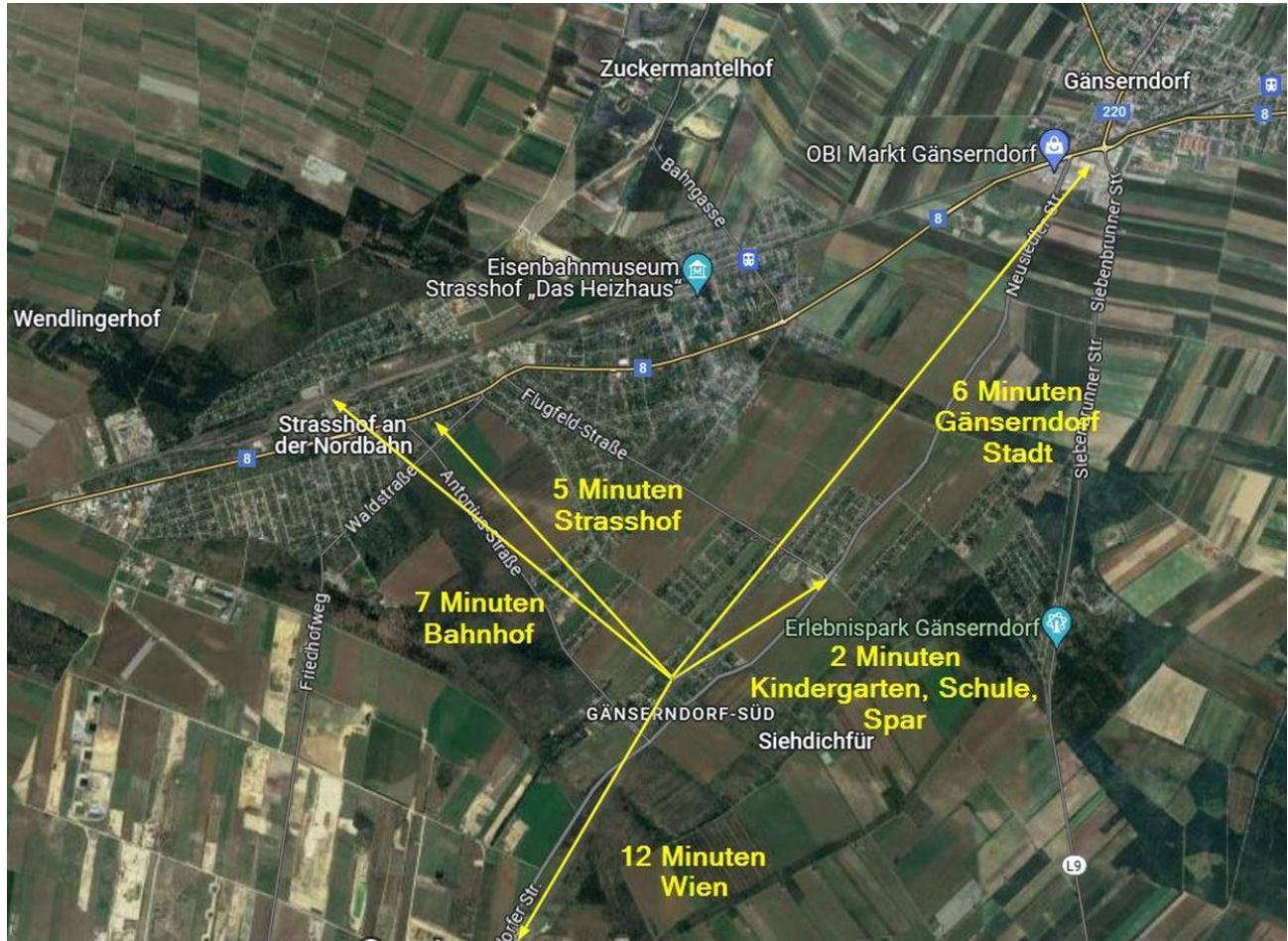








## Lage / Infrastruktur



## ***In unmittelbarer Nähe:***

- ✓ Spielplatz
- ✓ Fußballclub
- ✓ Busstation Linien 521 und 524
- ✓ 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 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 **Frage 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 Kompletpaket Gänserndorf Süd“):

The advertisement is divided into several sections:

- Top Left:** Logo for "KREDIT8ER" featuring a stylized house icon.
- Top Right:** Text: "WOHNTRAUM IM GRÜNEN!  
BAUGRUND IM KOMPLETPAKET!"
- Middle Left:** Text: "INKLUSIVE FINANZIERUNG  
AB 2,89%  
FIXVERZINSUNG!  
+ 1 WHIRLPOOL GRATIS  
ZU IHRER FINANZIERUNG"
- Middle Right:** Image of a group of people in a hot tub outdoors.
- Bottom Left:** Image of a modern, two-story house with large glass windows and a balcony.
- Bottom Right:** Contact information: E-Mail: [n.botiz@finanz8er.at](mailto:n.botiz@finanz8er.at), Tel: 0660/4445099, [www.finanz8er.at](http://www.finanz8er.at)