

Traumhafte Grün-Ruhelage in Gänserndorf Süd
Baugrund Bauklasse II - 617 m²
***** Provisionsfrei *****

- ✓ Leben am Land in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung
- ✓ Privilegierte Ruhelage in einer **Nebenstraße ohne Durchzugsverkehr**
- ✓ **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!)
- ✓ 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:

- Adresse: **2230 Gänserndorf Süd, Äußere Jochenstraße 31**
- Grundstück Nr. **1494/351**
- Bauklasse 1+2 (Bauhöhe 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 m²
- Bauplatz Größe ca. 26,4 x 19,3 Meter
- Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.
Das bedeutet: optimale Rechtssicherheit beim Kauf und beschleunigtes Genehmigungsverfahren bei Ihrem Bauvorhaben.
- Kaufpreis: **174.900 €**
zuzüglich Aufschließungskosten der Gemeinde: **26.547 € (*)**
- Keine Provision - Kauf direkt vom Eigentümer: **über 7.000 € Maklerprovision sparen!**

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

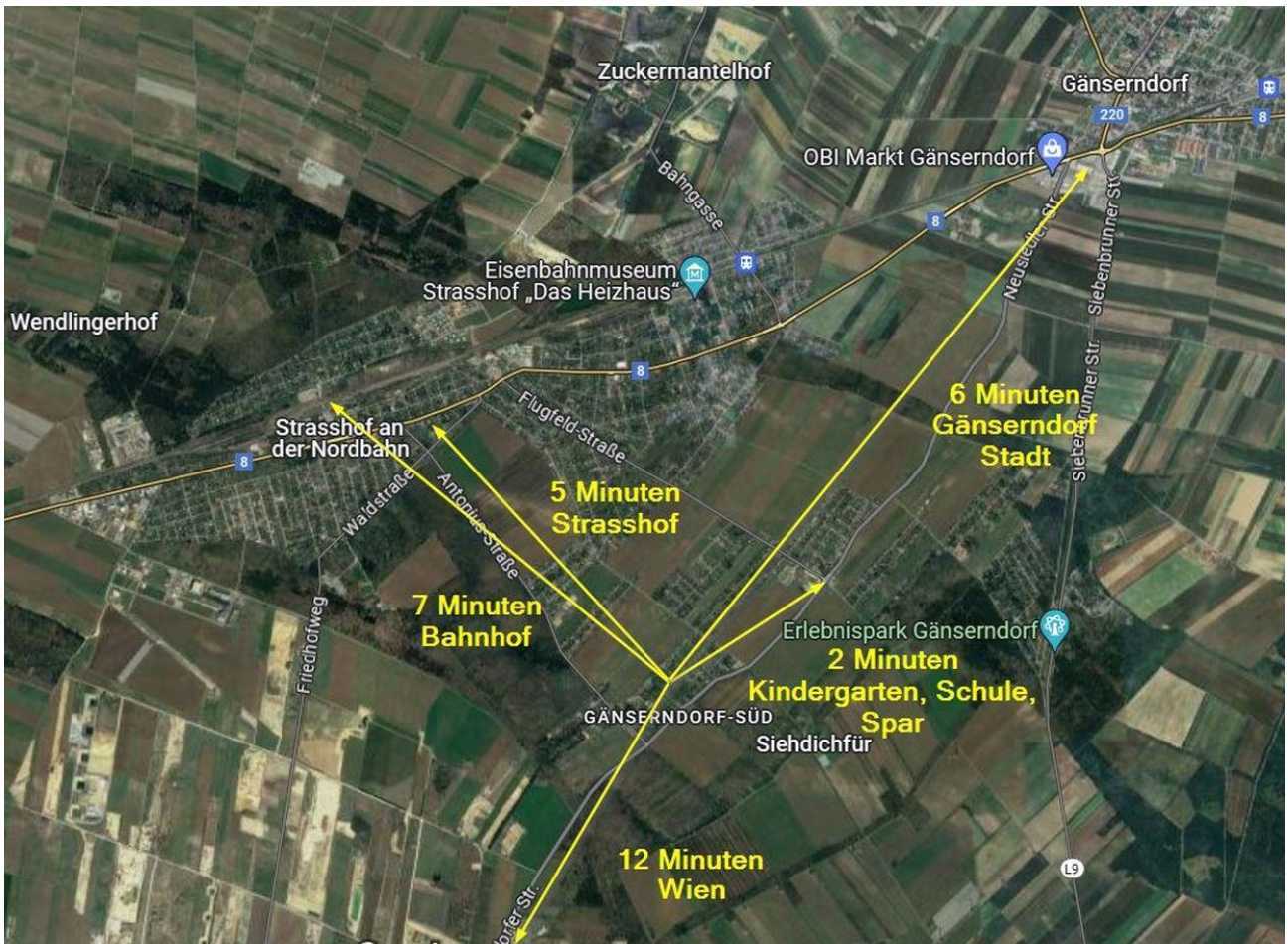








Lage / Infrastruktur



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).

Auf Wunsch profitiert der Käufer dieses Grundstücks von einem exklusiven Rundum-Sorglos-Komplettpaket:

Rundum-Sorglos-Komplettpaket

- **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 den Käufer dieses Grundstücks.

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... ;-)

Kontaktdaten:

- Alle Fragen zu dem Grundstück 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 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
Tel: 0660/4445099
www.finanz8er.at