

Sie suchen einen Baugrund im Grünen für Ihren zukünftigen Wohntraum?

Ich biete Ihnen **zwei exklusive Baugrundstücke**

mit einem einzigartigen

## Rundum-Sorglos-Komplettpaket

- **Ihre Wahl:** Zwei 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!
- Zusätzlich **20.000€ Rabatt** für den **1. Käufer!**

### 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 2 Grundstücke 564 / 617 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
- ✓ 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: Zwei herrliche Baugründe stehen zur Auswahl.  
Auf jedem Grund darf ein großes Einfamilienhaus errichtet werden.
  - 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

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 € pro Grundstück sparen!**

## 2 Grundstücke

\*\* Zusätzlich 20.000€ Rabatt für den 1. Käufer! \*\*

### 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>



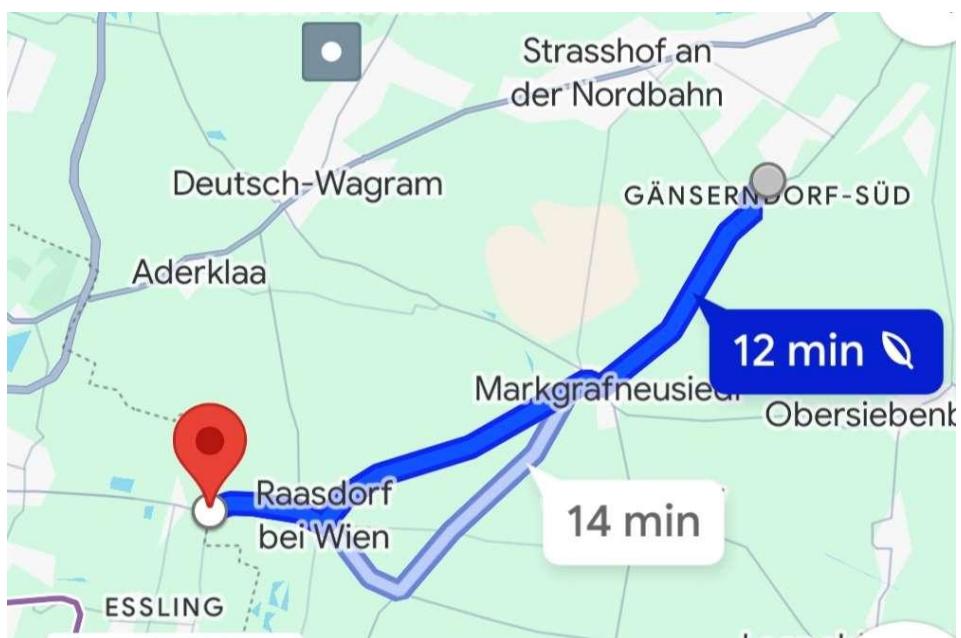
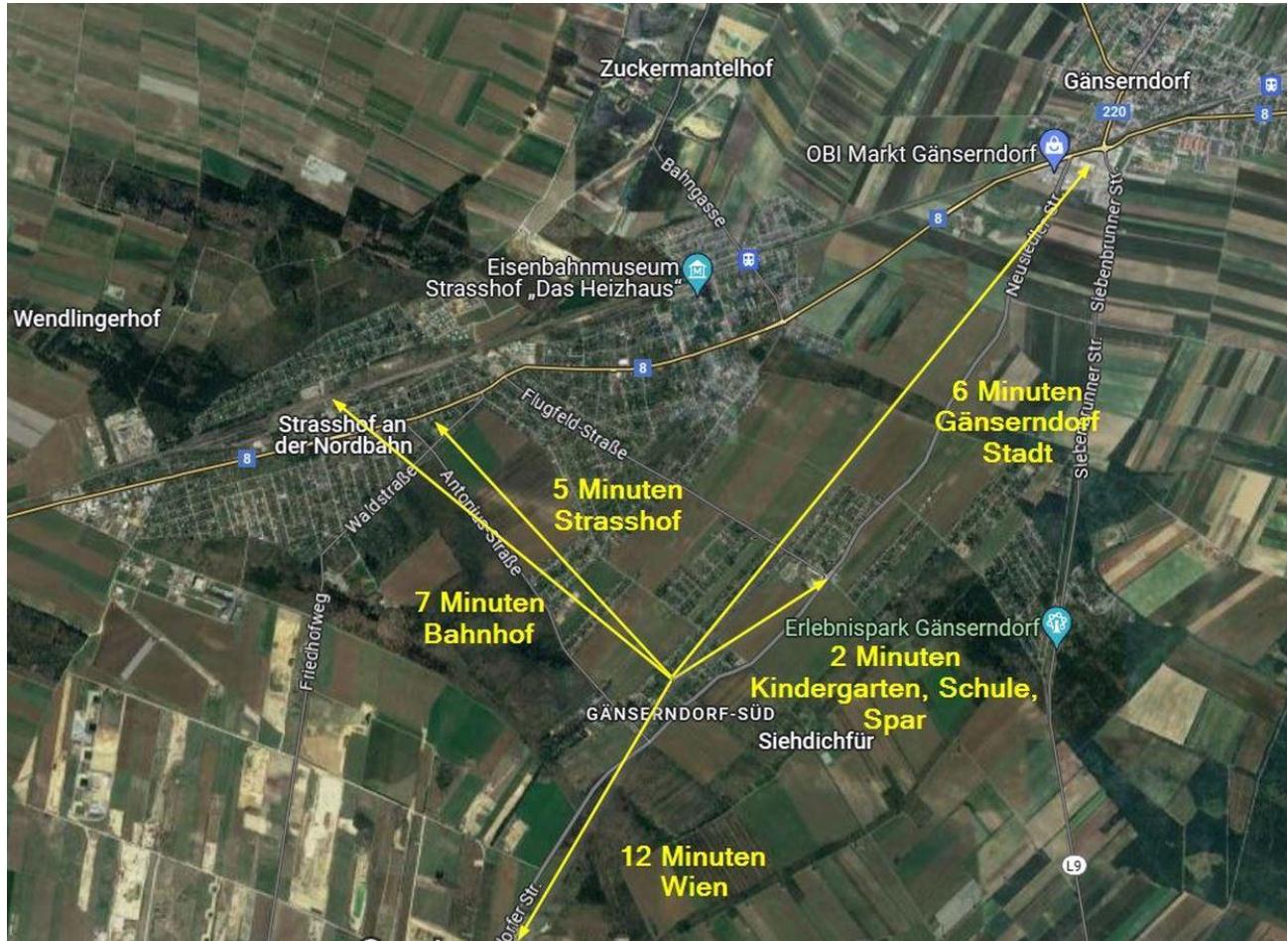
- Grundstück Nr. **1494/351**
- Für Ihr Einfamilienhaus
- Zufahrt: Äußere Jochenstraße
- Bauklasse 1+2 (Höhe 8 Meter + Dach)
- Fahnengrundstück: Der 3,5 Meter breite und ca. 30 Meter lange private Zufahrtsweg ist Teil des Grundstücks und somit Ihr Eigentum (kein Servitut)
- Baufläche ca. 170 m<sup>2</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 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 Ortgebiet 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](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 three main sections by dashed lines:

- Top Left:** Features the logo "KREDIT8ER" with a stylized orange "K" 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:** A photograph of four people in a large, round, above-ground hot tub outdoors.
- Bottom Left:** A photograph of a modern, two-story house with large glass windows and doors, surrounded by landscaping.
- 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)