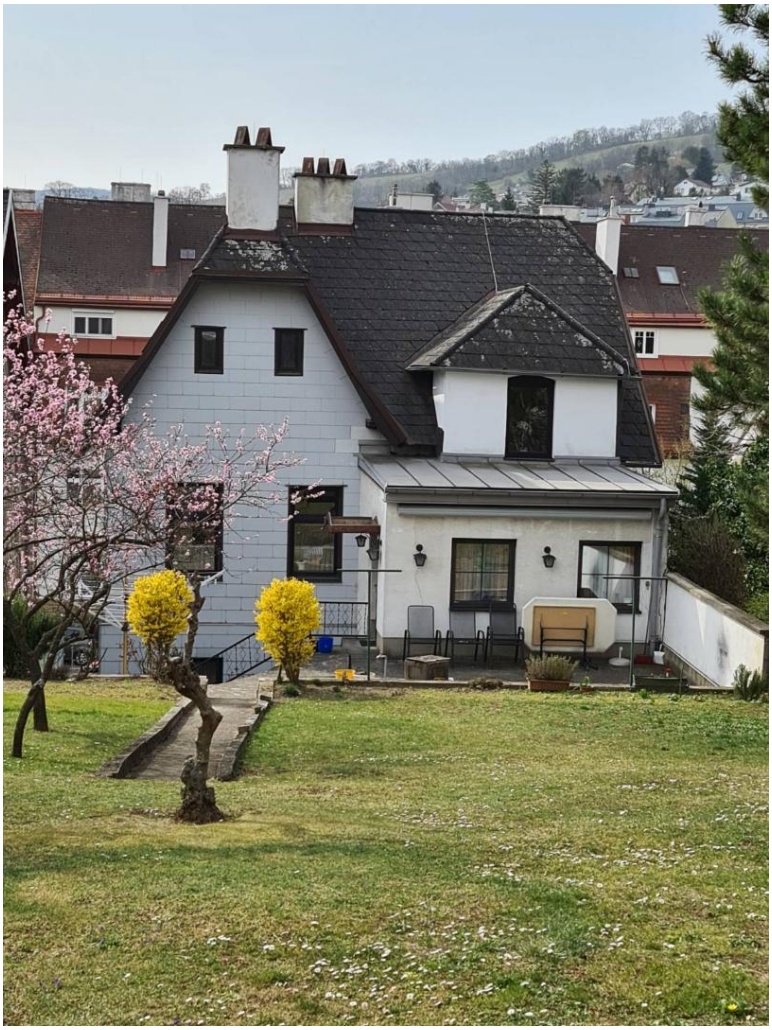
EIGENGRUND mit historischem Altbestand, 6 WOHNEINHEITEN möglich!??



signal-2023-05-25-13-07-04-101-3

Objektnummer: 462

Eine Immobilie von ImmoDienst

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	892.000,00 €
Provisionsangabe:	

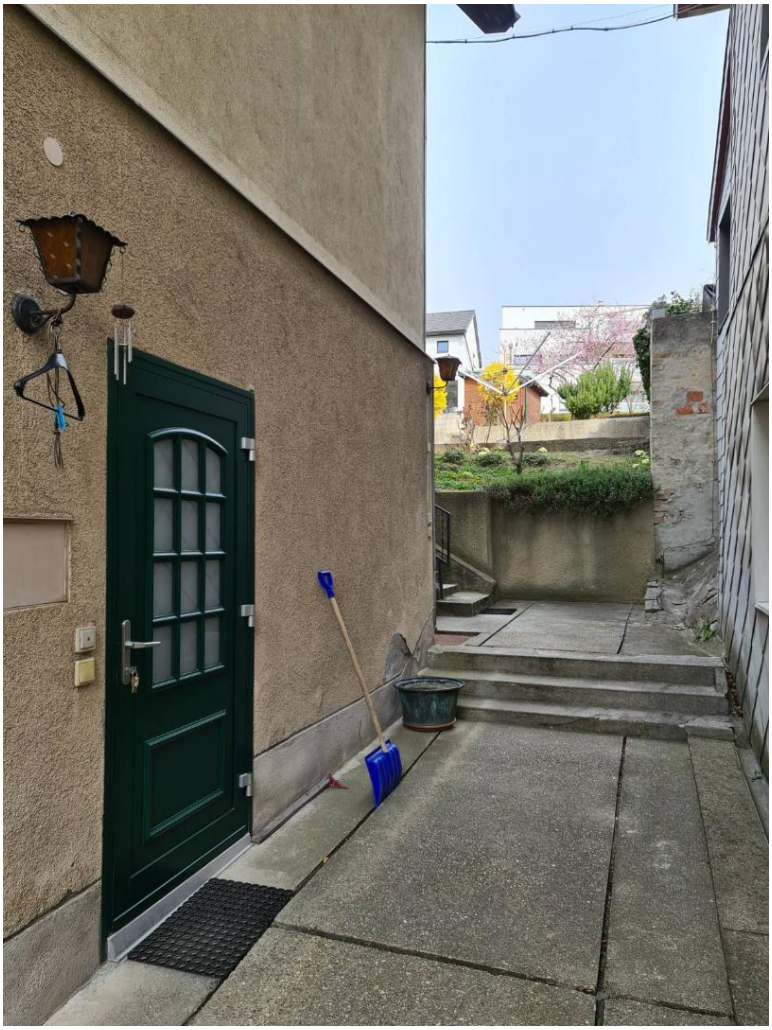
3.00 %

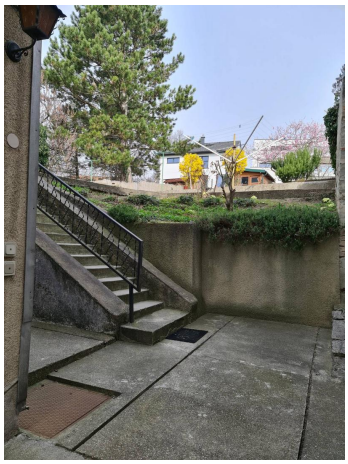
Ihr Ansprechpartner

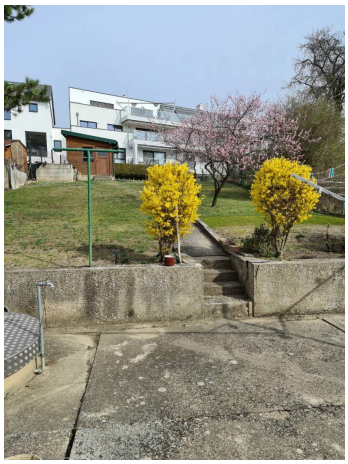
Diana Kueffner

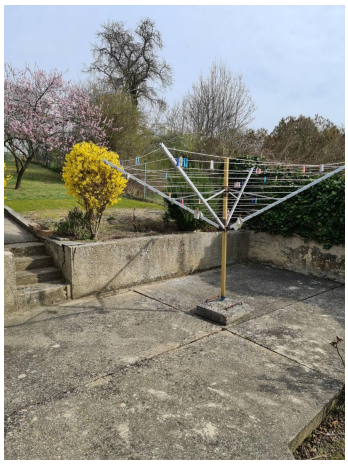
ImmoDienst Immobilienservice Ges.mbH
Donaufelderstraße 247
1220 Wien

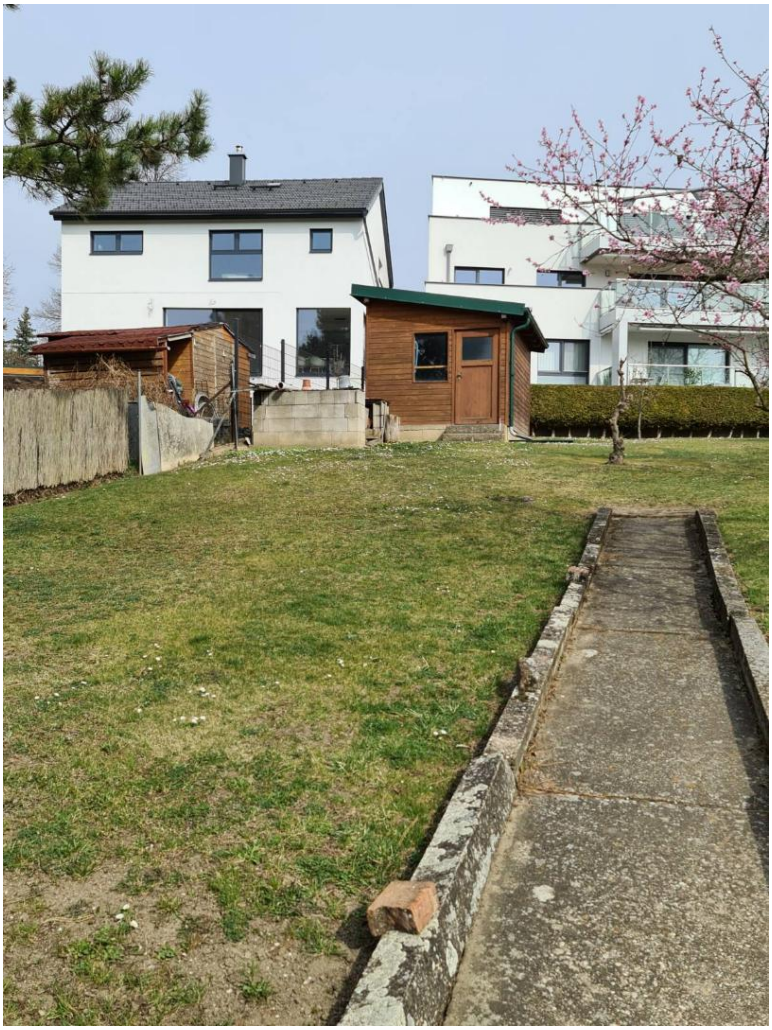
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

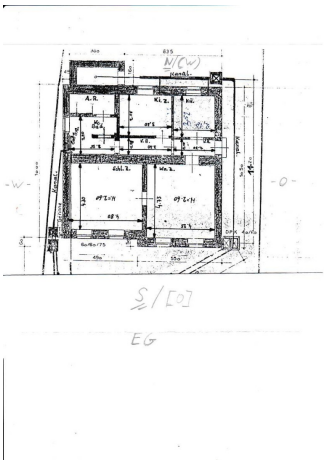


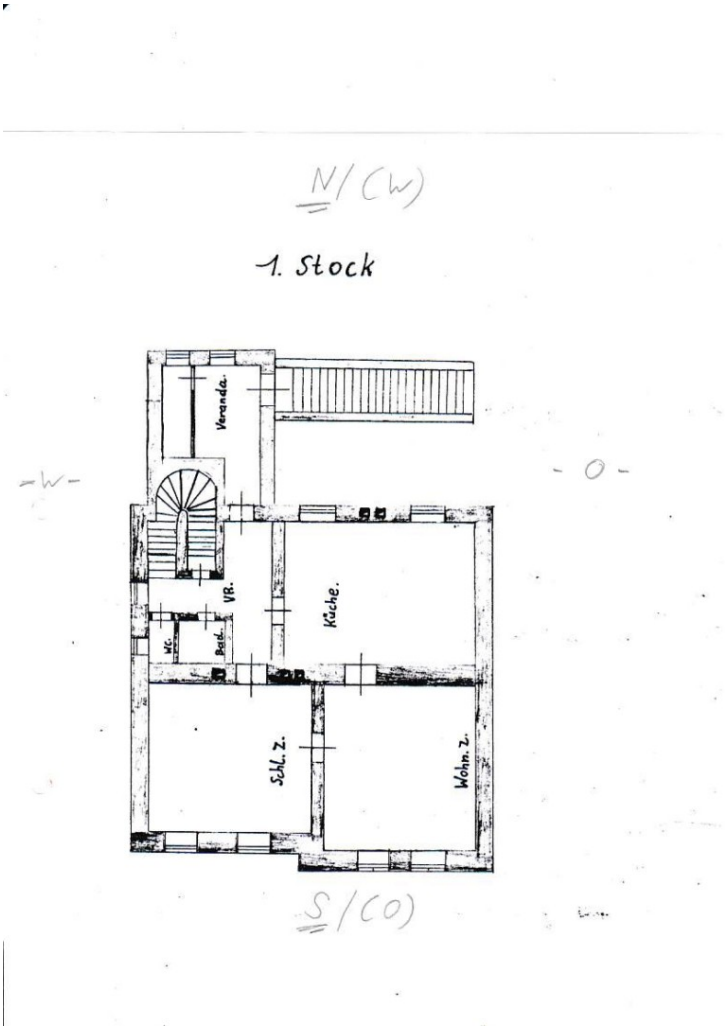


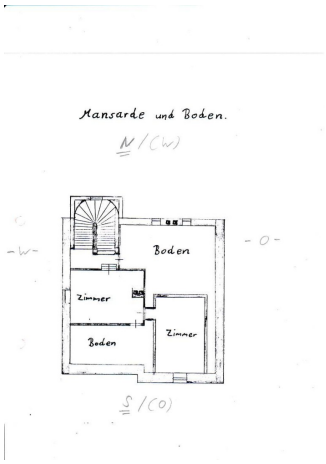


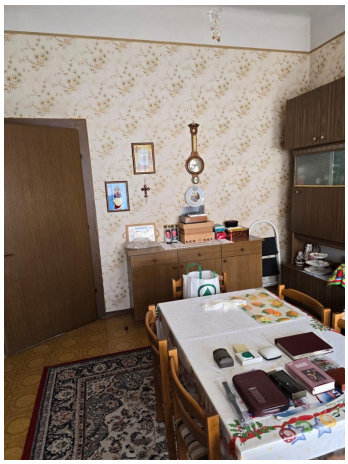


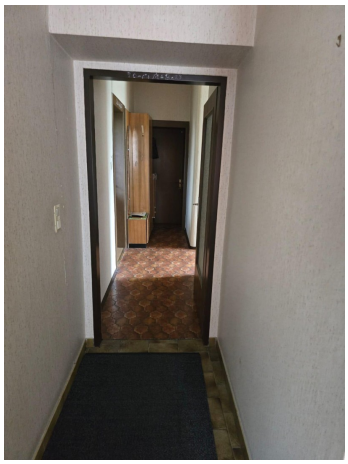



EG

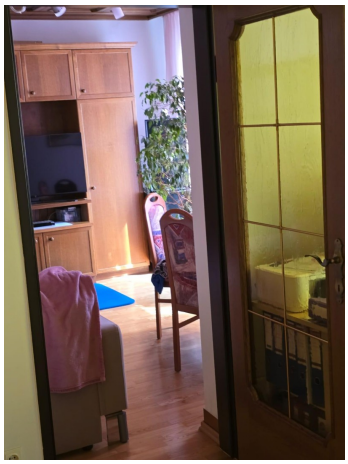

N/(W)
1. Stock
Veranda.
-W-
-O-
VR.
Küche.
WC.
Bad.
Schl. Z.
Wohn. Z.
S/(O)


Mansarde und Boden.
N/(W)
-W-
-O-
Boden
Zimmer
Zimmer
Boden
S/(O)





elko-san



Objektbeschreibung

EIGENGRUND im Zentrum von KLOSTERNEUBURG.

Aufgrund der Widmung ist das Objekt auch sehr interessant für BAUTRÄGER, da die Errichtung von 6 WOHNEINHEITEN möglich wäre.

Mit einer idealen Größe von 771m² sind hier die besten Voraussetzungen für eine vielfältige Bebauung gegeben.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein historischer Altbestand in Form eines Zweifamilienhauses sowie eine Gartenhütte, wodurch das Objekt bereits vollständig erschlossen ist (Kanal, Wasser, Gas, Strom)

und man könnte das Objekt auch an die Fernwärme anschließen.

LAGE :

Klosterneuburg zählt zum SPECKGÜRTEL DER STADT WIEN und ist bekannt durch das Stift Klosterneuburg und seiner Weinkultur mit den typischen Heurigen.
Gleichzeitig beliebt als ein tolles ERHOLUNGSGEBIET mit dem Wienerwald, der Donau mit dem Radwanderweg und vielen Mountainbike-Strecken.
Auch das geschichtsträchtige Strandbad, die urigen Donauauen, das moderne Sportzentrum Happyland, sowie mehrere Reitställe sind in der unmittelbaren Umgebung.

Diverse Supermärkte, Geschäfte, Kaffeehäuser, Bars und Restaurants sowie Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Stadt.

Der STADTPLATZ und der RATHAUSPLATZ sowie der BAHNHOF sind zu Fuß leicht erreichbar !

Diese Liegenschaft befindet sich nur ca. 15 Autominuten vom Wiener Zentrum entfernt.
Mit dem Bus oder der Schnell-Bahn mit anschließender U-Bahn-Anbindung, gelangen Sie innerhalb von ca. 20 Minuten in die Wiener Innenstadt.

GRUNDSTÜCKSINFORMATIONEN :

Bauland-Kerngebiet / max. 6 WOHNEINHEITEN könnten hier errichtet werden
Bauklasse: II Gebäudehöhe von mindestens 5 Meter bis maximal 8 Meter

Bebauungsweise: gekuppelt zur linken Grundstücks-Grenze, wenn der Altbestand erhalten bleibt
Bebauungsdichte: 40%

Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage mit AUSBLICK und ist teilweise terrassiert. Die Breite des Grundstücks variiert mit ca. 14 Meter, ebenso wie die Länge mit ca. 55 Meter. Der Altbestand befindet sich in einer Schutzzone von 2015 - im Falle eines Abbruchs muss vorher ein Gutachten von einem Sachverständigen eingeholt werden.

ALTBESTAND :

Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus mit Nord/Süd-Ausrichtung, dessen Kerngebäude über 100 Jahre alt ist.
Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 207m²

Bestehend aus:

Erdgeschoss: ca. 75m²
Obergeschoss: ca. 100m² mit anschließender Terrasse von ca. 45m²
Dachgeschoss: ca. 32m²;

Das Gebäude wurde durchgehend bewohnt - somit gepflegt, beheizt und immer instand gehalten!

Im Rahmen der gültigen Bebauungsbestimmungen, laut Flächenwidmungsplan/Stadtentwicklungskonzept(STEK 2030+) / Leitbild "Bauen und Wohnen" / GFZ (Geschoßflächenzahl), wäre auch die Umsetzung eines größeren Bauvorhabens mit SECHS WOHNEINHEITEN möglich.

EIGENGRUND mit historischem ZWEIFAMILIENHAUS im ZENTRUM/KLOSTERNEUBURG!

Stadtplatz/Rathausplatz/BHF-fußläufig erreichbar!

Umgeben von einem gut geschnittenen Grundstück/EIGENGRUND, in leichter Hanglage mit schöner AUSSICHT, liegt der charmante ALTBAU.

Die teilsanierte Liegenschaft (Ein.- oder ZWEIFAMILIENHAUS) verfügt über ein ca. 771 m²

großes GRUNDSTÜCK und einer WOHNFLÄCHE von ca. 207m² = Parterre + 1.Stock + Mansarde.

Es gibt keinen Keller und momentan noch keine Garage bzw. noch kein Carport.

Ein historisches Domizil, situiert im ZENTRUM von KLOSTERNEUBURG .

Stadtplatz/Rathausplatz sowie der Bahnhof sind -fußläufig erreichbar!

Der Kierlinger-BHF im Zentrum von KLOSTERNEUBURG befindet sich nur ca. 750m entfernt!

Auf einer Nutzfläche von ca. 207m² auf 3 Ebenen angeordnet ergibt sich viel PLATZ und Möglichkeiten für die ganze FAMILIE inklusive getrennter WOHNEINHEIT z.B. für die Jugend.

Dem Wohnbereich ist eine große TERRASSE angeschlossen und für Hobby-Gärtner ist die WIESENFLÄCHE in leichter Hanglage mit tollem AUSBLICK ein Ort sich zu verwirklichen / Brunnen vorhanden / sowie eine Gartenhütte.

Das Haus wurde im 19. Jh. erbaut, hat CHARAKTER und vielfältiges POTENZIAL !

Die zentrale Lage erlaubt "ohne AUTO" die tollen Anbindungen nach WIEN, TULLN, usw. stressfrei zu nutzen und zu Fuß oder mit dem Rad alle wichtigen Dinge, Einkäufe unmittelbar in nächster Nähe zu erledigen.

Durch die Lage mit bester VERKEHRSANBINDUNG, sehr guter INFRASTRUKTUR sowie mitten im ERHOLUNGSGEBIET ist eine kontinuierliche Wertsteigerung gegeben und bei einer Lebensveränderung ein Verkauf auch zu wirtschaftlich unsicheren Zeiten gesichert.

Das Haus wird mit Gas beheizt kann aber auch an die Fernwärme angeschlossen werden / Fernwärme wurde bereits vor dem Grundstück verlegt.

LIEGENSCHAFT :

Zweifamilienhaus mit Nord/Süd-Ausrichtung, dessen Kerngebäude über 100 Jahre alt ist.
Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 207m²:

Bestehend aus:

Erdgeschoss: ca. 75m²
Obergeschoss: ca. 100m² mit anschließender Terrasse von ca. 45m²
Dachgeschoss: ca. 32m²;

GARTEN:

ca. 600m² mit Nord/Süd bzw. Ost/West- Ausrichtung, Gerätehütte und Brunnen vorhanden.

Bitte beachten Sie, dass das Haus zwar bewohnt wird aber die Bewohner mit einer einfachen nicht zeitgemäßen Ausstattung zufrieden waren und das Haus weder an die Fernwärme angeschlossen ist, noch Wärmegedämmt.

Das Haus hat Potenzial, in neuem Glanz zu erstrahlen.

Trotz der Sanierungsbedürftigkeit eröffnen sich vielfältige MÖGLICHKEITEN zur Verwirklichung Ihrer persönlichen WOHNTRÄUME.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.