

## **Historischer Charme trifft Fernblick – seltenes Baugrundstück beim Stift**



**Objektnummer: 7939/2100158741**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Nutzfläche:</b>	313,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	313,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wisner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410025

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







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-**  
**Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

### Grundstück in einmaliger, zentraler Lage beim Stift Klosterneuburg

Entdecken Sie dieses interessante Grundstück in der Nähe des Stiftes Klosterneuburg in **unmittelbarer Nähe zum Zentrum und der Altstadt.**

Lassen Sie sich in der Früh durch die Klänge der historischen Kirchenglocken wecken ....

Ideale Grundstücksgröße für ein Stadthaus - zum Beispiel für **Arbeiten und Wohnen** unter einem Dach .

Der Grund ist als **Bauland Kerngebiet** gewidmet - die Anschließungskosten sind bezahlt und der Altbestand wurde bereits entfernt.

Hier die wichtigsten Eckdaten:

Grundstücksgröße: 313 m<sup>2</sup>

Länge vorne: ca. 25,5 Meter

Breite: zwischen 9 Meter und 15 Meter

Widmung: Bauland Kerngebiet - komplett aufgeschlossen

Bebauungsdichte: 80%

Bauweise: gekuppelte Bauweise

mögliche Wohnnutzfläche: ca. 220 m<sup>2</sup>

Am Grundstück befindet sich aktuell eine Garage mit Platz für einen PKW.

Die Infrastruktur ist sehr gut - Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auch die Kulinarik kommt nicht zu kurz - Heurige und Restaurants befinden sich in Gehweite.

Fußläufige Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln (inkl. Bahnhof mit guter Verbindung nach Wien) innerhalb von wenigen Minuten.

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne **nach Angabe Ihrer Kontaktdaten** alle weiteres Infos, Pläne und Fotos und stehe für die Vereinbarung eines **kostenfreien und unverbindlichen Besichtigungstermines** zur Verfügung. (gerne auch am **Samstag/Sonntag**)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap