

## **Großartiges Grundstück mit Baubewilligung in Ruhelage, Nähe Ölberg**



**Objektnummer: 4389**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück              |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3400 Klosterneuburg     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 4.037,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 7.500.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361

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

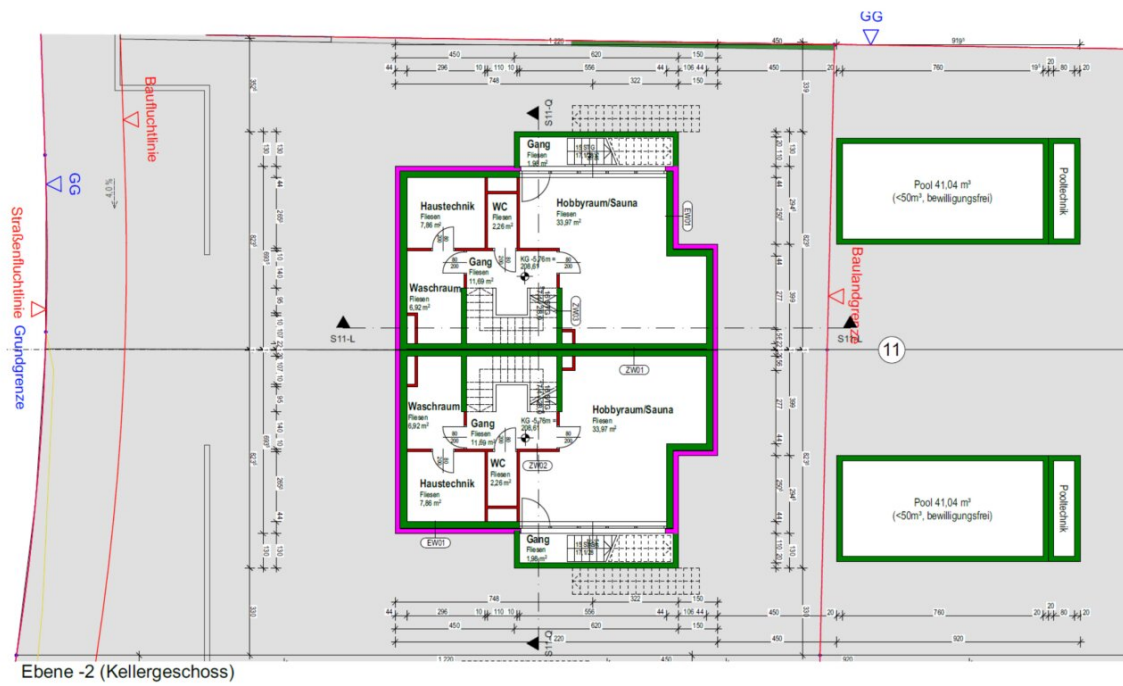


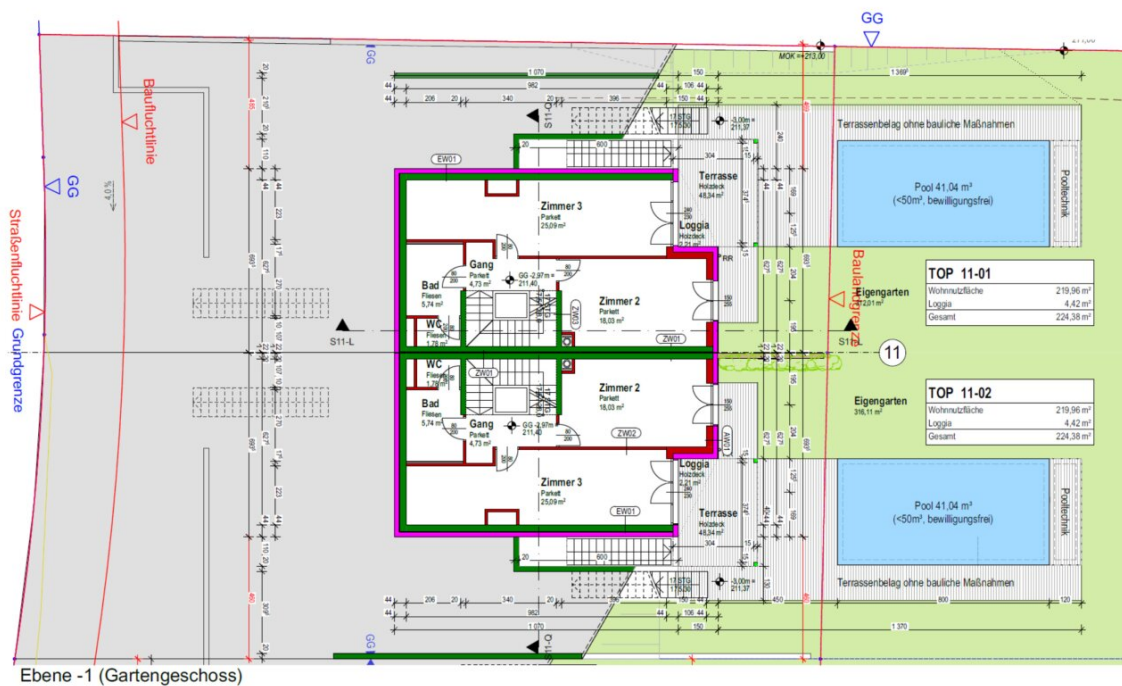


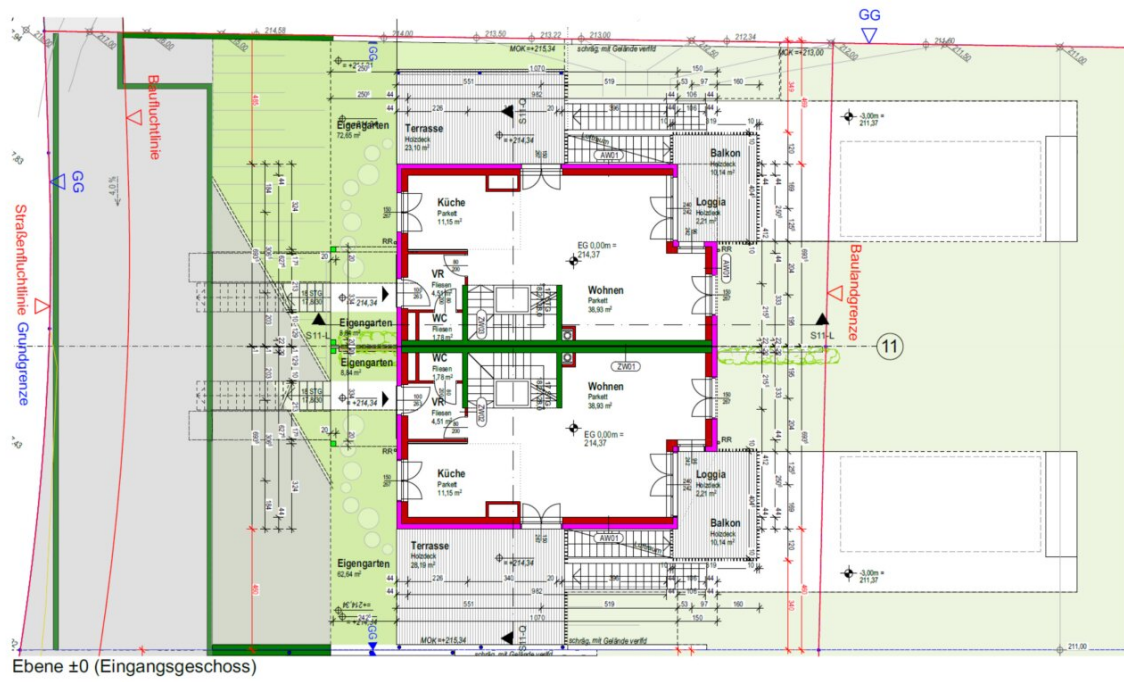




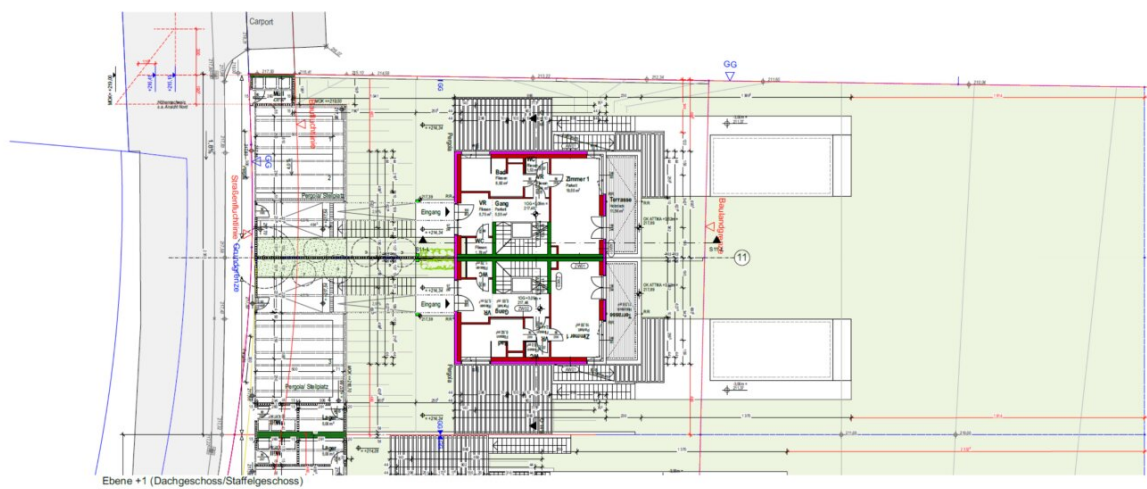


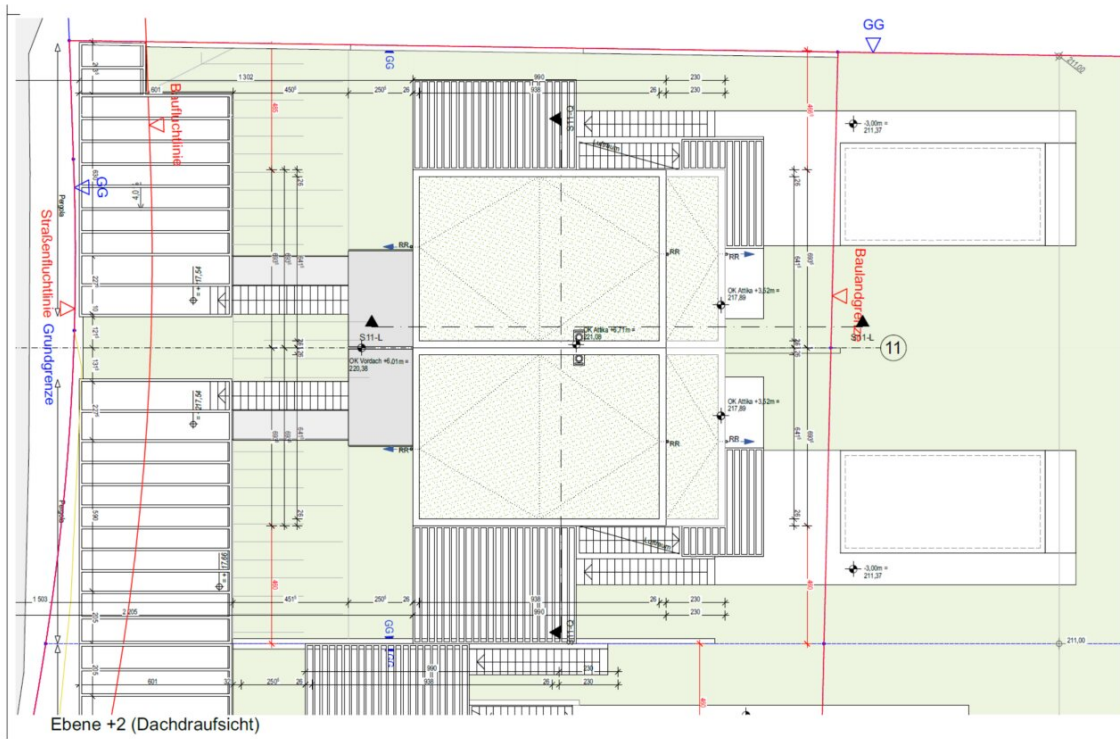






Ebene ±0 (Eingangsgeschoss)





## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein großartiges Grundstück in Ruhelage am Fuße des Ölbergs in Klosterneuburg.

Das ca. 7.842 m<sup>2</sup> große Grundstück setzt sich aus 5.611 m<sup>2</sup> Bauland und 2.231 m<sup>2</sup> Grünland inklusive eines rund 100 m<sup>2</sup> großen Müllplatzes zusammen. Es bietet Ihnen einen einzigartigen Fernblick nach Korneuburg, den Bisamberg und das Stift Klosterneuburg. Durch die unglaubliche Freifläche haben Sie hier die Möglichkeit Ihren Wohn- und Gartentraum zu verwirklichen. Die Grundstücke sind optimal gelegen und garantieren Ihnen so eine Ruhelage.

Die Liegenschaft teilt sich auf in 9 Bauplätze. Auf all den Bauplätzen liegen bereits Baugenehmigungen vor, sowohl für Doppelhäuser, als auch für PKW-Stellplätze je Grundstück.

Bauplatz 1 bietet eine Grundfläche von ca. 1.031 m<sup>2</sup> und könnte durch die bewilligte Bebauung eine Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte erzielen.

Bauplatz 2 bietet eine Grundfläche von ca. 1.025 m<sup>2</sup> und könnte durch die bewilligte Bebauung eine Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte erzielen.

Bauplatz 3 bietet eine Grundfläche von ca. 1.027 m<sup>2</sup> und könnte durch die bewilligte Bebauung eine Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte erzielen.

Bauplatz 4 bietet eine Grundfläche von ca. 1.025 m<sup>2</sup> und könnte durch die bewilligte Bebauung eine Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte erzielen.

Bauplatz 5 bietet eine Grundfläche von ca. 775 m<sup>2</sup> und könnte durch die bewilligte Bebauung eine Wohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte erzielen.

Bauplatz 6 bietet eine Grundfläche von ca. 777 m<sup>2</sup> und könnte durch die bewilligte Bebauung eine Wohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte erzielen.

Bauplatz 7 bietet eine Grundfläche von ca. 776 m<sup>2</sup> und könnte durch die bewilligte Bebauung eine Wohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte erzielen.

Bauplatz 9 bietet eine Grundfläche von ca. 628 m<sup>2</sup> und könnte durch die bewilligte Bebauung eine Wohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte erzielen.

Bauplatz 10 bietet eine Grundfläche von ca. 678 m<sup>2</sup> und könnte durch die bewilligte Bebauung eine Wohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte erzielen.

Die Lage und Infrastruktur des Grundstücks sind ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in der unmittelbaren Umgebung vor. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über den Bahnhof Unterkritzendorf und den Bahnhof Klosterneuburg-Kierling gewährleistet. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 25 Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Grundstück.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap