Historisches Anwesen mit großem Potenzial

Objektnummer: 960/70118

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Martinstraße 52
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1904
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 257,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,21
Kaufpreis:	699.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.633,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus Kabourek

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26264
H +43 664 8182390

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

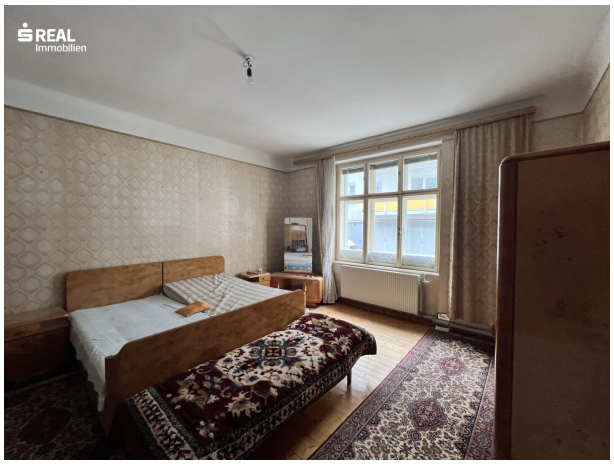
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

MELLER

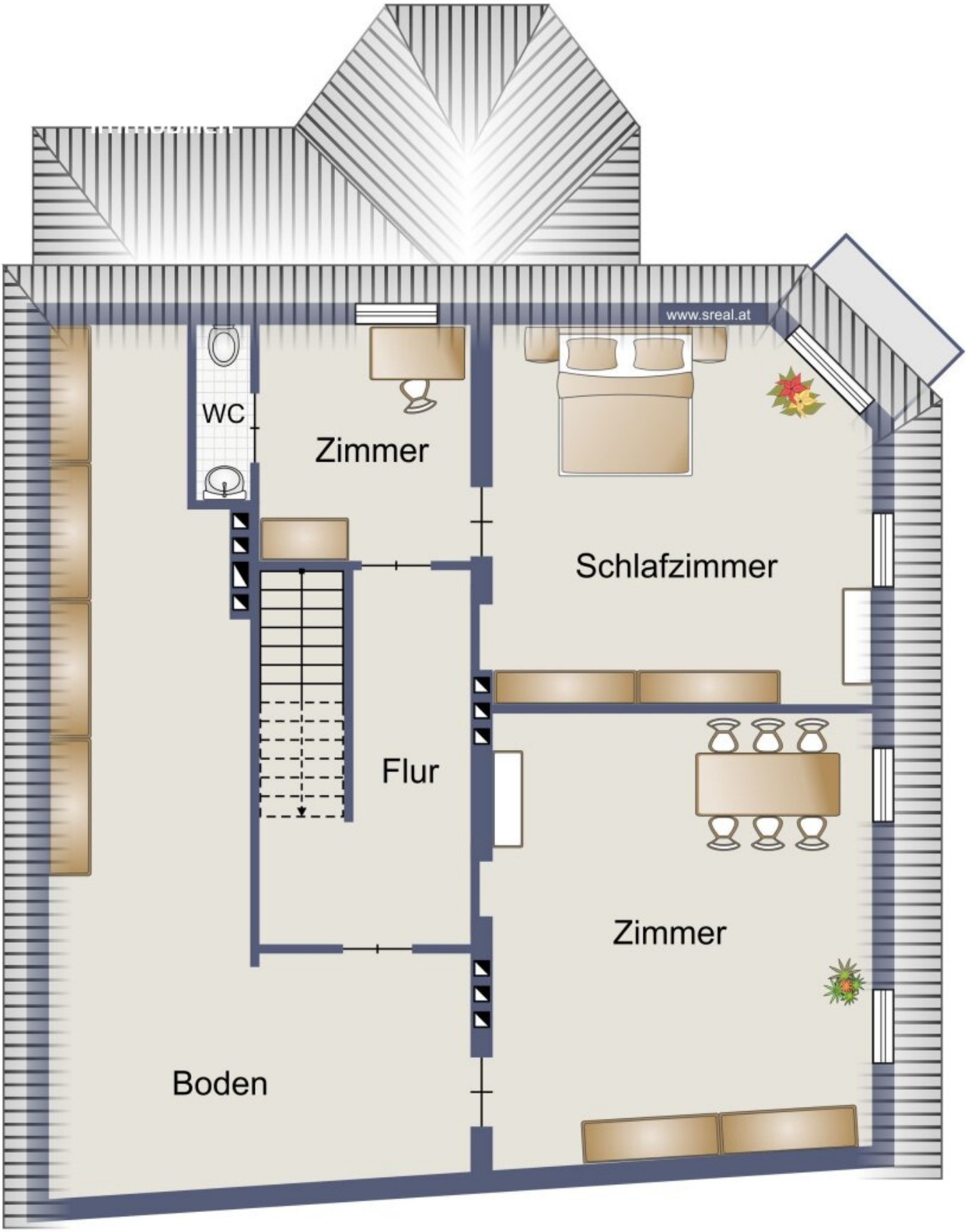
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

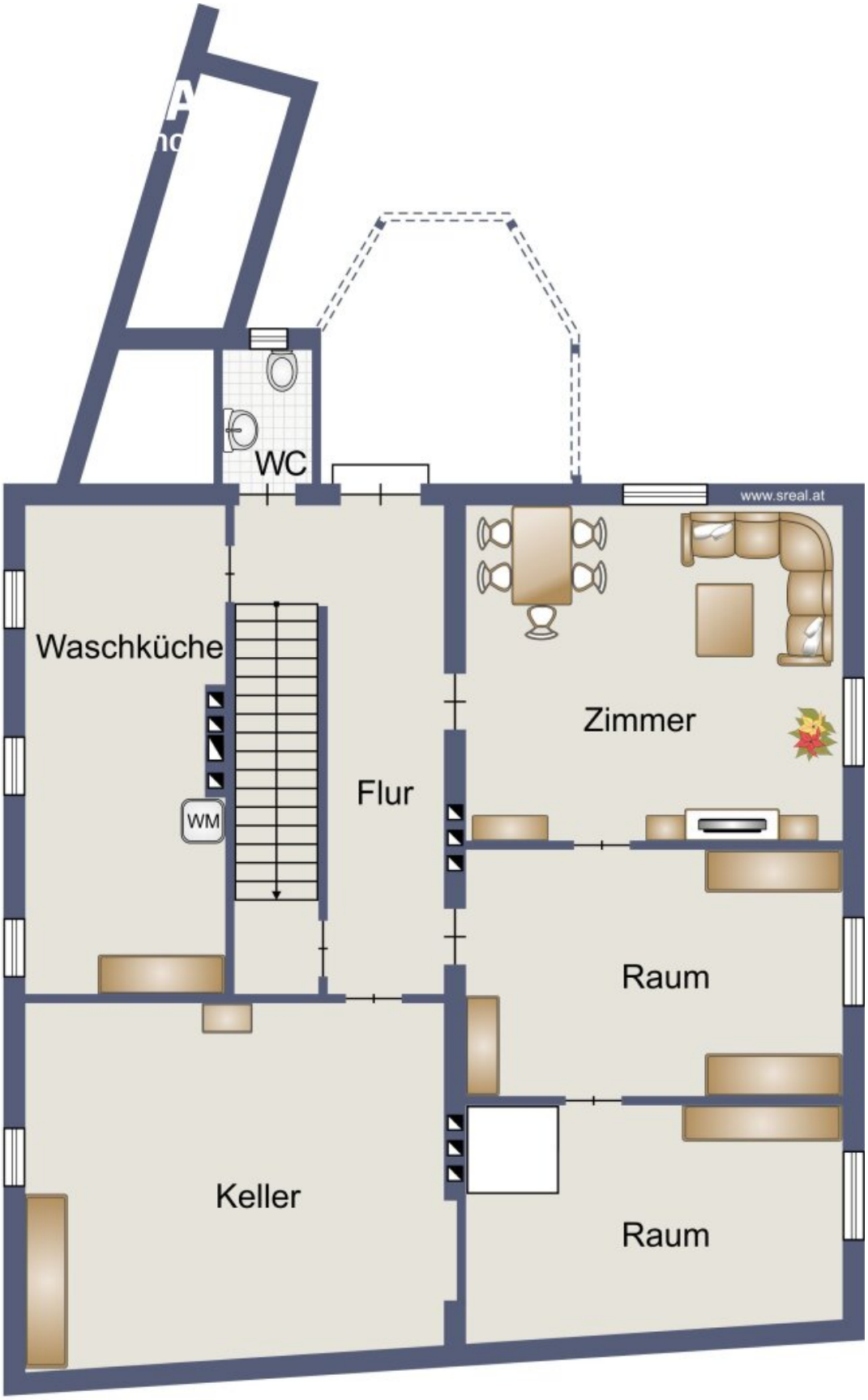
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
Sie wollen
mit einem guten
Gefühl Ihre Immobilie
verkaufen? Rufen
Sie mich an!

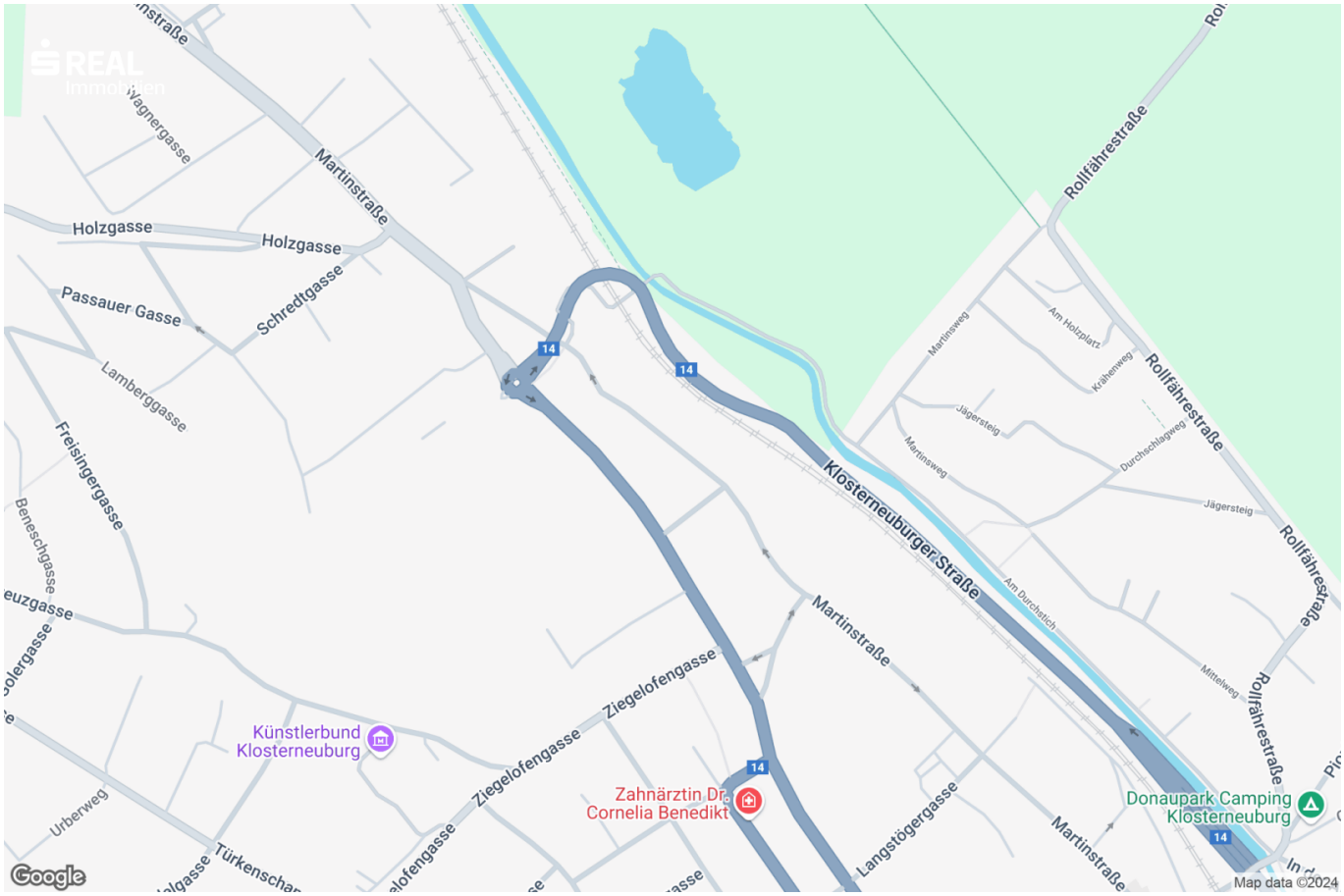
Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss


Wagnergasse
Martinstraße
Holzgasse
Holzgasse
Passauer Gasse
Schredtgasse
Lamberggasse
Freisingergasse
Beneschgasse
Rollfährestraße
Martinsweg
Am Holzplatz
Krähenweg
Jägersteig
Durchschlagweg
Klosterneuburger Straße
Am Durchstich
Mittelweg
Martinstraße
Ziegelofengasse
Ziegelofengasse
Künstlerbund Klosterneuburg
Zahnärztin Dr. Cornelia Benedikt
Langstögergasse
Donaupark Camping Klosterneuburg
Urberweg
Google
Map data ©2024

Objektbeschreibung

Die Beschreibung der Immobilie

Historisches Anwesen mit großem Potenzial – Ihre Vision wird Realität

LAGE: HISTORIE, NATUR UND EXZELLENTE VERKEHRSANBINDUNG

Klosterneuburg, eine Stadt voller Geschichte und Tradition, ist vor allem durch das beeindruckende **Stift Klosterneuburg** bekannt und liegt malerisch zwischen dem **Wienerwald** und den **Donau-Auen**. Nur wenige Kilometer nordwestlich von Wien entfernt, bietet die Stadt eine perfekte Kombination aus ruhiger Natur und exzellenter Anbindung an die Wiener Innenstadt. Hier verbinden sich Historie und moderne Lebensqualität auf ideale Weise.

ZENTRAL UND PRAKTISCH – ALLES FÜR DEN TÄGLICHEN BEDARF

Das Grundstück überzeugt nicht nur durch seine idyllische Lage, sondern auch durch seine Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens:

- **Öffentliche Verkehrsmittel**: Die nächste Bushaltestelle (Richtung Wien/Heiligenstadt) ist nur wenige Gehminuten entfernt.

- **Bildungseinrichtungen**: Die **Volks- und Hauptschule** sowie das **Gymnasium** sind bequem zu Fuß erreichbar.

- **Einkaufsmöglichkeiten**: Der **Stadtplatz** von Klosterneuburg (700 m entfernt) bietet zahlreiche Geschäfte, Banken, Ärzte und eine S-Bahn-Station mit direkter Verbindung nach Wien. Ein großer **Interspar-Supermarkt** ist ebenfalls in kürzester Zeit zu Fuß erreichbar.

ARBEITEN IN WIEN ODER AM IST-AUSTRIA?

Die Lage des Grundstücks ist besonders für Pendler von Vorteil. In nur **20 Minuten mit dem Auto** erreichen Sie die **Wiener Innenstadt** über die Umfahrung von Klosterneuburg. Das **IST-Austria** ist nur **10 Minuten entfernt**, was diese Immobilie auch für Wissenschaftler und Fachkräfte besonders attraktiv macht.

SPORT, FREIZEIT UND NATUR GENIESSEN

Klosterneuburg bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten:

- Das **Happyland** und das **Strandbad Klosterneuburg** laden im Sommer zum Schwimmen und Entspannen ein.

- **Radwege**, **Laufstrecken** und **Wanderwege** beginnen direkt vor der Haustür und bieten hervorragende Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten.

- In den vielen **Heurigen** und **Buschenschanken** im Stadtgebiet können Sie den traditionellen Charme der Region erleben.

DAS GRUNDSTÜCK: VIELFÄLTIGE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

Das großzügige Grundstück im **traditionsreichen Martinsviertel** erstreckt sich über **ca. 1.490 m²** und bietet zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten. Der **Altbestand aus dem Jahr 1904** hat über ein Jahrhundert hinweg vielen Familien ein Zuhause geboten. Nun eröffnet sich eine neue Perspektive:

- **Ca. 890 m² Bauland** bieten Platz für spannende Neubauten oder die Revitalisierung des Bestandsgebäudes.

- Laut **Bebauungsplan** können auf einer bebaubaren Fläche von **ca. 360 m²** bis zu **6 Wohneinheiten** entstehen.

- Mit der **Bauklasse II bzw. III** sind bis zu **1.260 m²** Wohnfläche realisierbar – ideale Voraussetzungen für innovative Wohnkonzepte wie **Gartenwohnungen**, **Loftwohnungen** oder ein **modernes Penthouse**.

- Das Grundstück ist bereits **vollständig erschlossen** und bietet Anschlüsse an **Wasser, Strom, Kanal und Gas**, sodass der Start für Ihr Bauprojekt schnell erfolgen kann.

REVITALISIERUNG ODER NEUBAU – DIE ENTSCHEIDUNG LIEGT BEI IHNEN

Ob Sie das bestehende Gebäude sanieren und revitalisieren oder ein völlig neues Bauprojekt

umsetzen möchten – dieses Grundstück bietet Ihnen alle Möglichkeiten, Ihre Vision zu verwirklichen und kreativ zu gestalten.

KONTAKT UND BESICHTIGUNG

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, an einem historischen Ort in Klosterneuburg Ihre Ideen und Träume zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie uns alle Details persönlich besprechen. Wir stehen Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <475m
Apotheke <775m
Klinik <3.150m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <550m
Kindergarten <550m
Universität <4.225m
Höhere Schule <7.775m

Nahversorgung
Supermarkt <275m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <5.025m

Sonstige
Bank <850m
Geldautomat <850m
Post <1.525m
Polizei <1.525m

Verkehr
Bus <25m
Straßenbahn <5.825m

U-Bahn <8.275m
Bahnhof <925m
Autobahnanschluss <2.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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.