TOP LAGE ! SELTENE GELEGENHEIT ! ca. 2200 m2 GROSSES GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND IN KLOSTERNEUBURG OBERE STADT !



Objektnummer: 19066

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	339,00 m²
Nutzfläche:	2.000,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,98
Kaufpreis:	1.590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 6763505425





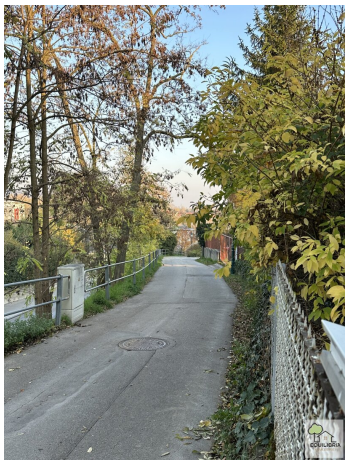


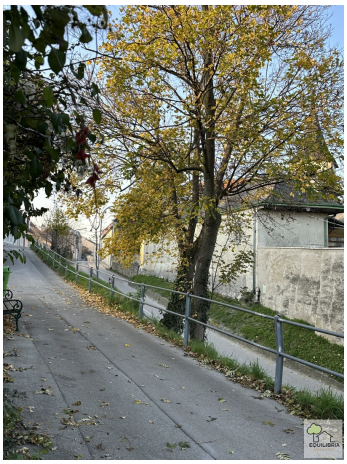














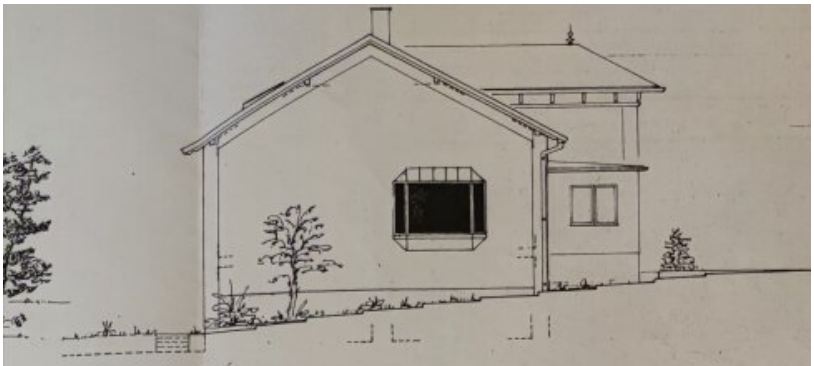




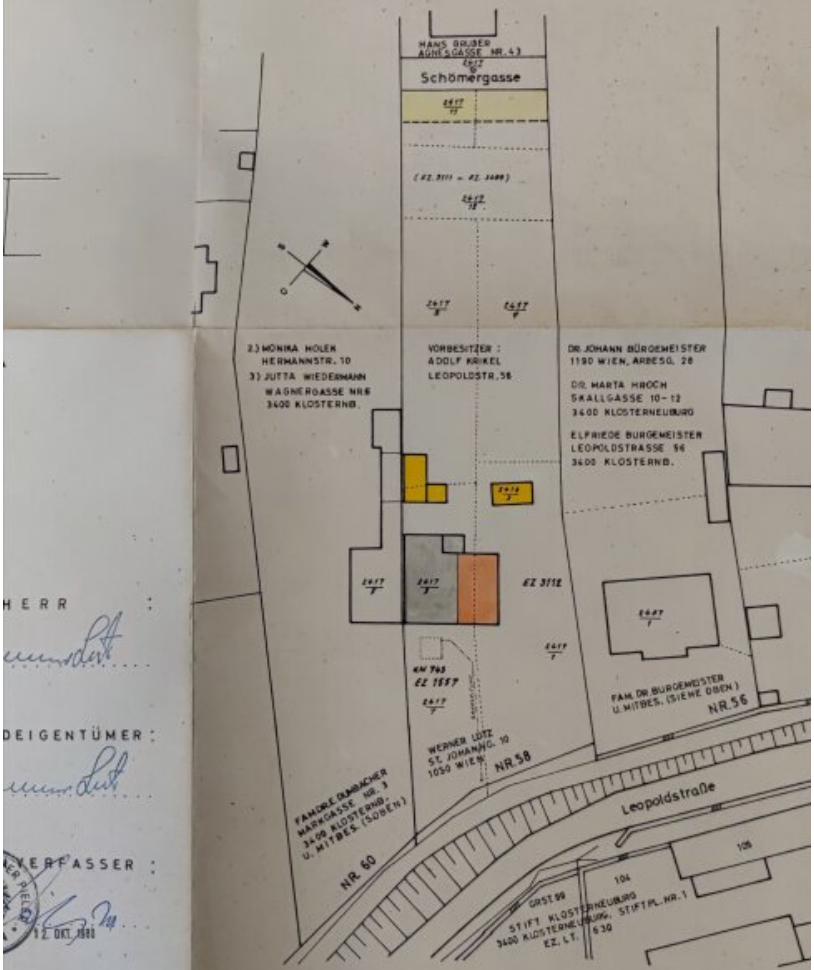








NORD-WEST-ANSICHT



LAGEPLAN M = 1 : 500

LEGENDE :

GRUNDSTÜCKSFL.	CA.	8750 m²
BEBAUT ALT	CA	120 m²
ZUBAU VERB. FL.	CA	65 m²
NUTZFLÄCHEN :		
EG-DACHGESCH. NEU		138 m²
ERDGESCHOSS ALT		73 m²
NUTZFLÄCHE GES.		211 m²
KELLER GES.	CA	92 m²
UMBAUTER RAUM NEU		538 m³

ARCHITEKT WALTER PIELE
WIEN XIX., HARTÄCKERSTRASSE 36, TEL. 36-61

PROJEKT ANSCHRIFT	EINREICHPLAN FÜR DEN UM- UND ZU... 3400 KLOSTERNEUBURG ... FÜR HERRN WERNER ...			
PLAN				
GEZEICHNET	AND.	DATUM	PLANMASS	
	A		MASSTAB	
DATUM MÄRZ 1980	B		ERSATZ FÜR	
	C			PLANNR. 8003

HERR :

EIGENTÜMER :

VERFASSER :

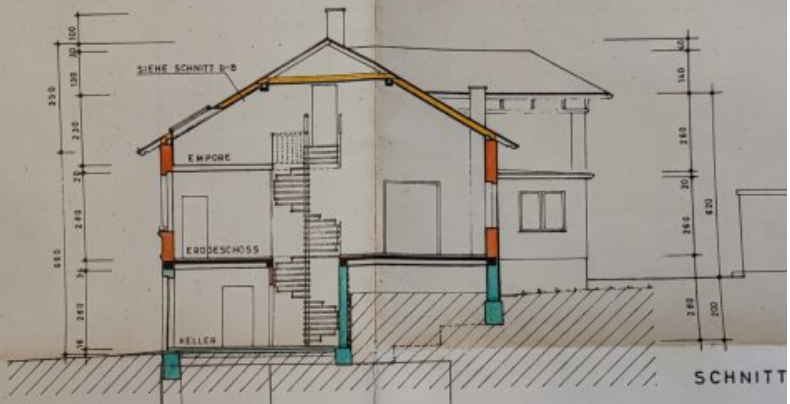
12. OKT. 1980

FÜHRER :

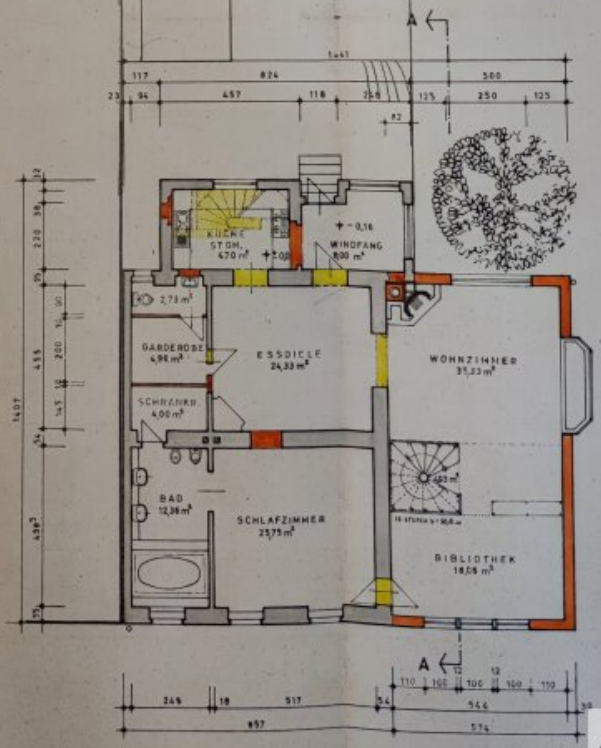
EQUILIBRIA



NORD - OST - ANSICHT



SCHNITT

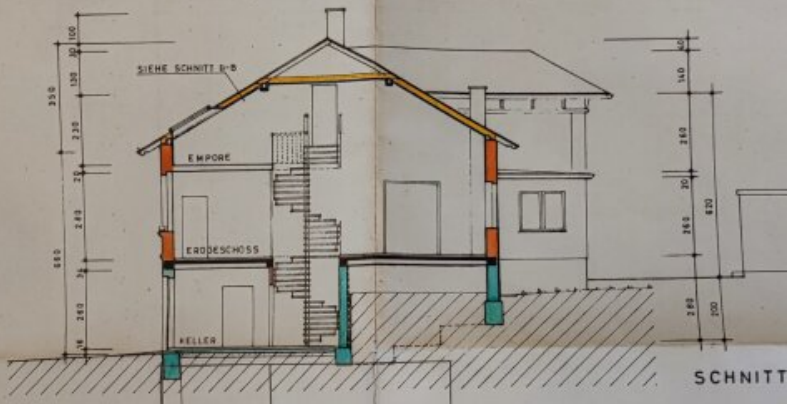


ERDGES

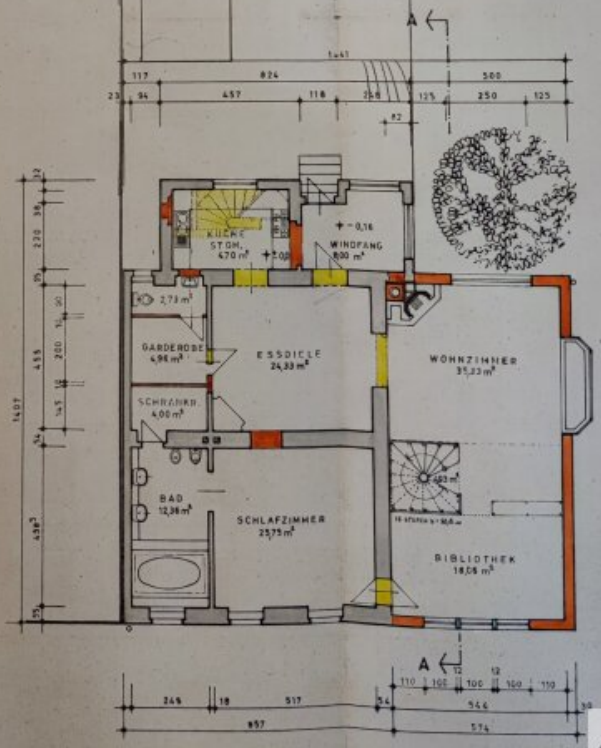
EQUILIBRIA
MÄKLEREI



NORD - OST - ANSICHT

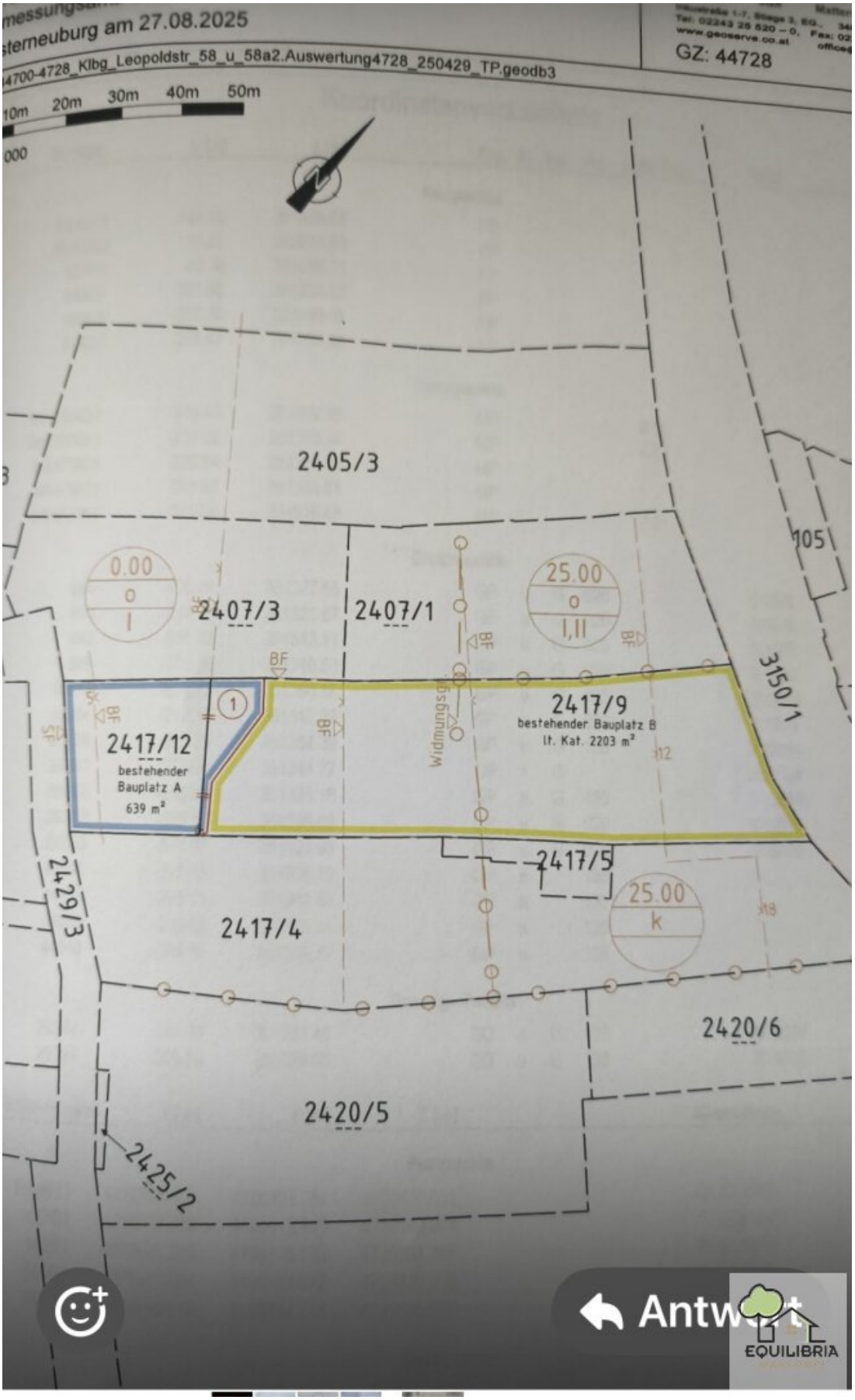


SCHNITT



ERDGES

EQUILIBRIA
MÄKLEREI


sterneuburg am 27.08.2025
4700-4728_Klbg_Leopoldstr_58_u_58a2.Auswertung4728_250429_TP.geodb3
GZ: 44728
10m 20m 30m 40m 50m
2405/3
2407/3
2407/1
2417/12
bestehender Bauplatz A
639 m²
2417/9
bestehender Bauplatz B
lt. Kat. 2203 m²
2417/5
2417/4
2429/3
2420/6
2420/5
2425/2
3150/1
0.00
25.00
BF
Widmungsgr
Antwort
EQUILIBRIA

Objektbeschreibung

DAS OBJEKT:

Dieses ca. 2.203 m2 große Grundstück mit Altbestand liegt in einer sehr begehrten Lage von Klosterneuburg (obere Stadt) und bietet viel Potenzial zur Realisierung der eigenen Wünsche. Die Mikrolage mit dem großen, von der Straße weg Richtung Weinberge (süd-westseitig) orientierten Garten sind sehr nachgefragt. Es besteht aktuell aus 4 EZ´s. Alle mit Baulandwidmung. Grundsätzlich ist das Anwesen für Bauträger geeignet, der parkähnliche Garten eignet sich natürlich auch hervorragend für ein Stadt-Domizil. Auf 3 Etagen verteilen sich knapp 340 m2 Nutzfläche. Es gab einst ein in gekuppelter Bauweise errichtetes Althaus mit Keller. Die vorderen Gebäude des Kellers haben aber Tageslicht, es gibt auch einen separaten Ausgang vom Keller aus. Die hinteren Kellerräume (u.a. Heizkeller) sind natürlich rückseitig unter Erdniveau. In den 80-er Jahren wurde das Haus seitlich erweitert und wird vom großen Wohnraum mit Holzstiege ins Obergeschoss dominiert (hoher Luftraum). Das Dachgeschoss wurde ohne Gauben erweitert (Schlafräume teilweise mit Dachschrägen). Wenn man den Bestand sanieren will, haben Sie unendliche Möglichkeiten!

LAGE & UMGEBUNG:

Die bevorzugte Weinstadt Klosterneuburg, umgeben von Wienerwald, Weinbergen und flankiert von der Au mit der nahen Donau liegen Ihnen zu Füßen.

Die Freizeitmöglichkeiten sind hier unbegrenzt. Sollten Sie Kinder haben, lockt nicht nur das gute schulische Angebot , sondern auch ein Kindergarten befindet sich in der Nähe. Die Mikrolage ist eine perfekte Mischung aus Nähe zum Rathausplatz, der BH Wien-Umgebung, dem Stift einerseits aber auch zur Wiener Straße mit perfekter öffentlicher Anbindung und Infrastruktur. Durch die erhöhten Lage in der Leopoldstraße selbst und der Orientierung des Hauptgartens (nur ein kleinerer Vorgarten orientiert sich auf die Leopoldstraße) Richtung Westen und Schömergasse werden Sie die Liegenschaft als Ruheoase empfinden.

PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis für diese Immobilie wird mit **EURO 1.590.000**- beziffert.

Gerne können wir Ihnen auch bei Bedarf über unsere Finanzierungsprofis ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept anbieten.

INTERESSE?

Für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer +43 (0)676 3505425 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap