

## Ausgesprochen schönes Grundstück am Ödberg



**Objektnummer: 13903**

**Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



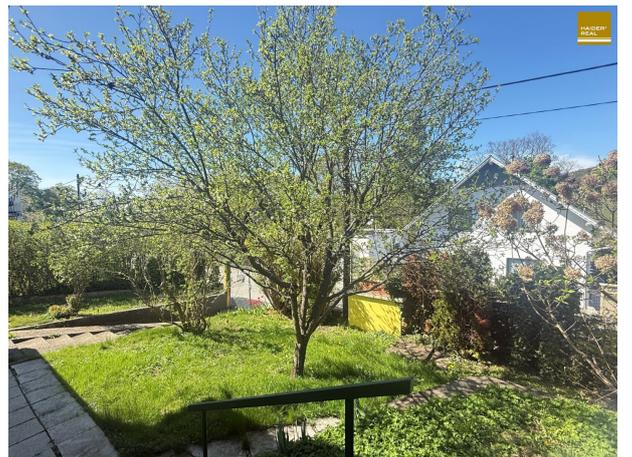
### **Margot Flood**

RÖSSLER Gebäudemanagement GmbH  
Perfektastraße 55  
1230 Wien

T +43 664 460 60 12

H +43 664 460 60 12

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







## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft liegt nahe dem Zentrum Klosterneuburgs - am Ödberg, unmittelbar angrenzend an das Sachsendviertel, eingebettet in beschaulicher und ruhiger Nachbarschaft, bestehend aus Einfamilienhäusern, Villen und gepflegten Gärten. Eine leichte Hanglage ermöglicht eine Fernsicht Richtung Weinberge, ein herrlich sonniges Grundstück.

Das Grundstück bietet straßenseitig eine überdurchschnittlich optimale Breite von ca. 25m, KEIN - wie so oft - langer Schlurf, sondern es besteht dadurch eine besonders schöne Bebauungsmöglichkeit: die Längsseite des Gebäudes mit allen Wohnräumen hätte dadurch eine wunderbare freie Sicht und sonnige Ausrichtung, und darüber hinaus die **Nachbargrundstücke in einer angenehm - entfernten Distanz.**

Derzeit steht ein netter Altbestand am Grundstück der sogar bewohnbar bist.

Laut Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Klosterneuburg:

- BW - Baulandwohngebiet, 2WE - max. 2 Wohneinheiten zulässig
- Bauklasse I, II
- Bauweise: offen
- Laut Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg: Wenn im Bauland (Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte mit „0.00“ verordnet ist, so gilt für Bauplätze bzw. Bauplatzteile, für die diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt, mit einer Fläche  $\geq 500\text{m}^2$  und  $\geq 660\text{m}^2$  eine Bebauungsdichte von 25%.
- Anschluss an Wasser, Schmutzwasserkanal und Gas ist vorhanden.

**Ruhelage mit Fernblick.** Zentrumsnah - am Anfang der Region Weidling gelegen. Rasch erreicht man Kindergarten, Volksschule, Gymnasium, Apotheke, Supermärkte, Drogerien und Gastronomie, die öffentliche Verkehrsanbindung ist günstig. Der Bahnhof Weidling liegt nur ca. 7 Minuten entfernt, Schnellbahn und Bus bieten von dort beste und rasche Anbindung nach Heiligenstadt und in das Zentrum von Wien.

**Der Stadtbus #2** hält bei der unweit gelegenen Station Gschwendt und befördert im 30 Minuten Takt zu den Knotenpunkten wie Weidlinger Bahnhof, den Schulen, Stadt und Rathausplatz. Die Regional - **Buslinie 401** (Heiligenstadt - Klosterneuburg - Weidling - Scheiblingstein) befördert bequem nach Wien bzw. zur Schnellbahnstation Bahnhof Klosterneuburg-Weidling (S40) mit einer Fahrtzeit von ca. 7 Minuten (Franz-Josefs-Bahnhof/Wien Heiligenstadt).

Die Liegenschaft befindet sich im Grundsteuerkataster. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen der Eigentümer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap