

**Fantastischer Fernblick in ruhiger Wohngegend – ideal für
Ihr Eigenheim!**



Fellergraben 47-49, Ausblick

Objektnummer: 5333/5895

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Sagmeister

IFIN Immobilien GmbH
Nibelungengasse 8/3b
1010 Wien

T +43 1 890 38 10 412
H +43 660 60 11 222

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



Objektbeschreibung

Zum Verkauf werden **drei Baugrundstücke** angeboten, die zusammen mit einer angrenzenden Fläche für Land- und Forstwirtschaft in einer der begehrtesten Lagen von Klosterneuburg veräußert werden.

Die Grundstücksfläche von insgesamt 4.256 m² teilt sich wie folgt auf:

- Grundstück 1564/1 (Bauplatz "A"): 507 m²
- Grundstück 1564/4 (Bauplatz "B"): 500 m²
- Grundstück 1564/2 (Bauplatz "C"): 500 m²
- Grundstück 1565 (Restfläche, Land- und Forstwirtschaft): 2749 m²

Grundstück 1564/1 (Bauplatz "A"):

- Grundstücksfläche: 507 m²
- Bebaubare Fläche ca. 126 m²
- Widmung: Bauland, Wohngebiet
- Baulandbeschränkung: für 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte: „0.00“ (Bebauungsdichte von 25% / siehe Bebauungsvorschriften)
- Bebauungsweise: offene Bauweise
- Bauklasse: I und II:

- Bauklasse I: bis 5 m
 - Bauklasse II: über 5 bis 8 m
- Hanglage
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes 1564/4 (Bauplatz "B"), des Grundstückes 1564/2 (Bauplatz "C") und des Grundstückes 1565 (Restfläche, Land- und Forstwirtschaft): 3,5 m von der Baugrenze, siehe Teilungsplan

Grundstück 1564/4 (Bauplatz "B"):

- Grundstücksfläche: 500 m²
- Bebaubare Fläche ca. 125 m²
- Widmung: Bauland, Wohngebiet
- Baulandbeschränkung: für 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte: „0.00“ (Bebauungsdichte von 25% / siehe Bebauungsvorschriften)
- Bebauungsweise: offene Bauweise
- Bauklasse: I und II:

- Bauklasse I: bis 5 m
 - Bauklasse II: über 5 bis 8 m
- Hanglage
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes 1564/4 (Bauplatz "B") und zu Lasten des Grundstückes 1564/1 (Bauplatz "A"): 3,5 m von der Baugrenze, siehe Teilungsplan
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes des Grundstückes 1564/2 (Bauplatz "C") und des Grundstückes 1565 (Restfläche, Land- und Forstwirtschaft): 3,5 m von der Baugrenze, siehe Teilungsplan

Grundstück 1564/2 (Bauplatz "C"):

- Grundstücksfläche: 500 m²
- Bebaubare Fläche ca. 125 m²
- Widmung: Bauland, Wohngebiet
- Baulandbeschränkung: für 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte: „0.00“ (Bebauungsdichte von 25% / siehe Bebauungsvorschriften)
- Bebauungsweise: offene Bauweise

- Bauklasse: I und II:
 - Bauklasse I: bis 5 m
 - Bauklasse II: über 5 bis 8 m
- Hanglage
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes 1564/2 (Bauplatz "C") und zu Lasten des Grundstückes 1564/1 (Bauplatz "A") und des Grundstückes 1564/4 (Bauplatz "B"): 3,5 m von der Baugrenze, siehe Teilungsplan

Grundstück 1565

- Grundstücksfläche: 2749 m²
- Widmuns: Grünland, Land- und Forstwirtschaft
- Das Grundstück ist nicht in Grenzkataster eingetragen

Die Grundstücke 1564/1, 1564/4 und 1564/2 sind in Grenzkataster eingetragen.

Lt. Abfrage beim Altlastenportal sind die im sichtbaren Kartenausschnitt keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Die laufende Kosten werden demnächst noch bekanntgegeben.

Share Deal möglich.

Welcome Home!

Die Stadt selbst bietet nicht nur kulturelle Schätze, sondern auch eine **charmante Altstadt** mit gepflasterten Straßen, historischen Gebäuden und gemütlichen Cafés. Die landschaftliche Schönheit der Umgebung, die durch die Donau und die umliegenden Hügel geprägt ist, verleiht Klosterneuburg eine **idyllische Atmosphäre**.

Klosterneuburg ist nicht nur ein Ort mit Geschichte und Kultur, sondern auch ein Hotspot der **Weinproduktion**. Die umliegenden Weinberge sind bekannt für ihre qualitativ hochwertigen Weine, die in den örtlichen Weingütern verkostet werden können.

Wenn Sie möchten, dass Ihre Kinder in einer **sicheren und freundlichen Umgebung** aufwachsen, ist Klosterneuburg ein hervorragender Ort dafür. Die Stadt zeichnet sich durch ihre **hohe Lebensqualität** aus und bietet zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, die auf eine qualitativ **hochwertige** Ausbildung und Betreuung ausgerichtet sind.

Der Alltag Ihrer Kinder ist **bestens strukturiert** und abwechslungsreich gestaltet. In Klosterneuburg stehen zahlreiche Angebote zur Auswahl, darunter Taekwondo, Fußball, Englischkurse für Kinder aller Altersgruppen, Schwimmkurse, Tenniskurse und vieles mehr!

Die lokale Gemeinschaft organisiert regelmäßig Veranstaltungen und Festivitäten, bei denen sich Bewohner jeden Alters zusammenfinden, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap