

**Baubewilligtes Projekt mit insgesamt 3.355m<sup>2</sup> mitten im Zentrum von Klosterneuburg!**



DARSTELLUNGEN STADTVILLEN

**Objektnummer: 2051**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilien treuhand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Wohnfläche:</b>	3.355,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Johannes M. Pokorny**

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinerstrasse 43/15  
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55  
H +43 (0) 664/184 30 42  
F +43 (0)1 504 50 10

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







Franz Rumpler Straße



Agnestraße 4 + 4B

# Objektbeschreibung

Lage:

Das Projekt befindet sich in unmittelbarer Gegend (250m) zum Rathausplatz, mitten im Zentrum von Klosterneuburg - eine seltene Gelegenheit!

Projekt:

Die Liegenschaft ist insgesamt ca. 4.079m<sup>2</sup> groß und besteht im Wesentlichen aus zwei Bauteilen und weist eine überdurchschnittlich hohe Wohnqualität aus! Insgesamt können 3.355m<sup>2</sup> an reiner Wohnnutzfläche zzgl. ca. 747m<sup>2</sup> an Terrassen und Balkone und ca. 1.100m<sup>2</sup> an Gartenflächen hergestellt werden.

Der Bauteil 1 ist in einen großen Grün-Ruhebereich hinein orientiert. Hierauf können 8 hochwertige Stadtvillen, 3 Reihenhäuser und 3 Stadtwohnungen errichtet werden. Die Stadtvillen sind alle von der Garage aus mit eigenem Lift erreichbar. Am Bauteil 2 können 21 Wohnungen errichtet werden. Diese sind ebenfalls in den großzügigen Grünbereich hinein orientiert und mit ihren Terrassen und Gärten nach Westen und Südwesten ausgerichtet.

Eine gemeinsame Tiefgarage bietet genug Platz für insgesamt ca. 42 PKW Stellplätze.

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.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap