+++Renditeobjekt im Zentrum von Klosterneuburg zu verkaufen!+++



Objektnummer: 8132

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	362,00 m²
Nutzfläche:	392,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	20,00 m²
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Burgenlandstraße 2
7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





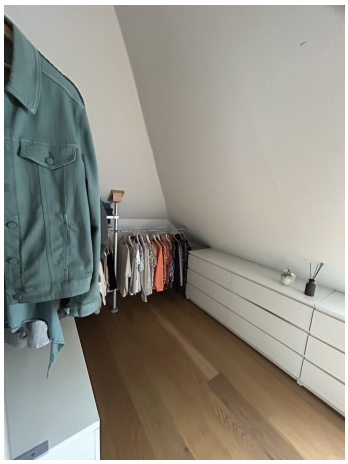


































































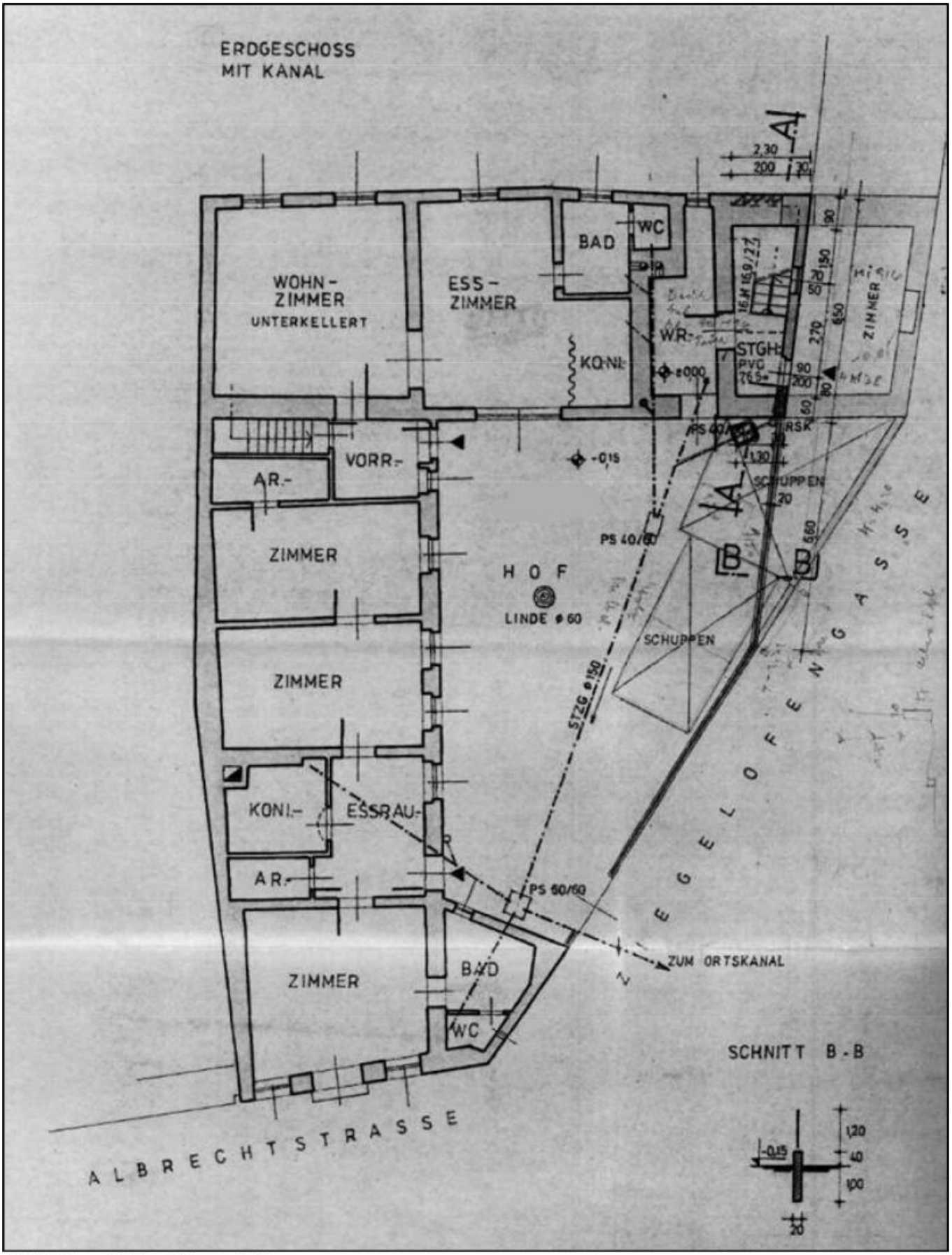


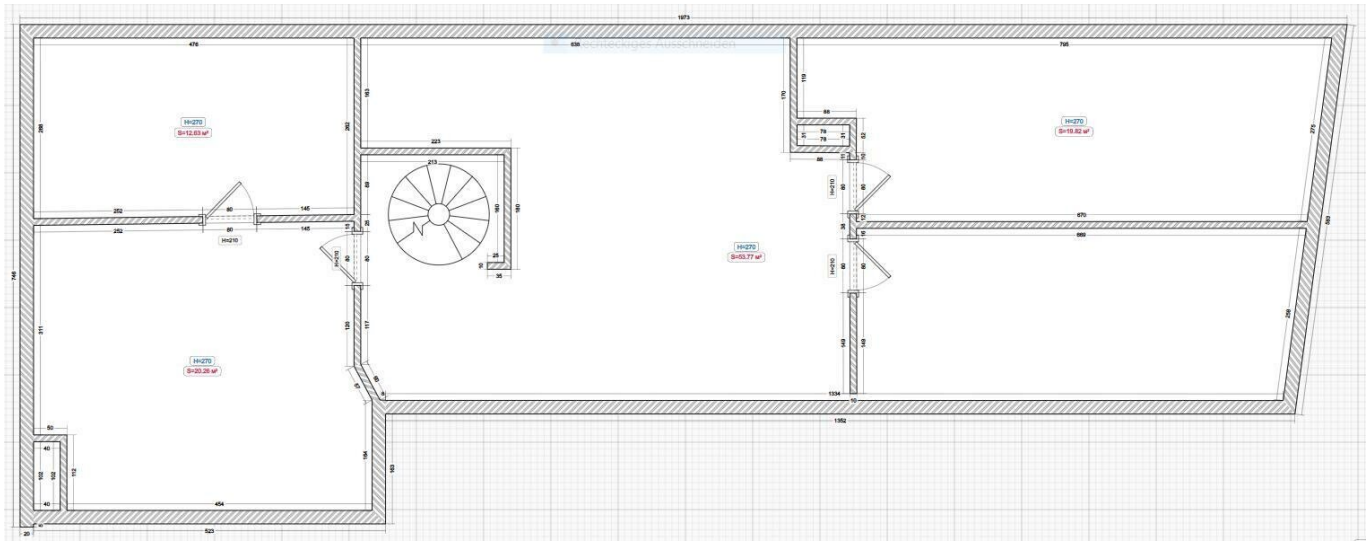



Funkmast schon entfernt
Broil King






ERDGESCHOSS
MIT KANAL
WOHN-
ZIMMER
UNTERKELLERT
ESS-
ZIMMER
BAD
WC
KONI
WR
STGH
ZIMMER
VORR.
AR.
ZIMMER
ZIMMER
KONI.
ESSRAU.
AR.
ZIMMER
BAD
WC
HOF
LINDE ø 60
SCHUPPEN
SCHUPPEN
PS 40/60
PS 60/60
STZG ø150
ZUM ORTSKANAL
SCHNITT B-B
ALBRECHTSTRASSE
ZIEGELOFENGASSE


H=270
S=12,63 м²
H=270
S=20,26 м²
H=270
S=53,77 м²
H=270
S=19,82 м²
H=210
H=210
H=210
H=210
1973
1352
1334
746
523
454
670
660


Unverbindliche
Internetauskunft
Klosterneuburg
Ansicht: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10
695
844/23
844/8
844/21
844/20
844/41
844/19
844/10
844/43
844/11
844/12
844/45
844/34
843/1
694/1
844/46
842/2
842/3
842/4
842/13
842/12
842/11
829/1
832
833
834
835
836
837/1
838/1
839/2
841
3192
3183
712
711/1
711/2
710/1
710/2
708
709
706
3188
697
698/2
698/1
696
699/2
705
703
702
700
701
718/1
694/2
692/5
3219
1716/10
1716/7
1716/2
1716/6
1715/9
1715/8
1715/5
1716/4

Laut den beim der Gemeinde Klosterneuburg durchgeführten Erhebungen, gelten für die zu bewertende Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

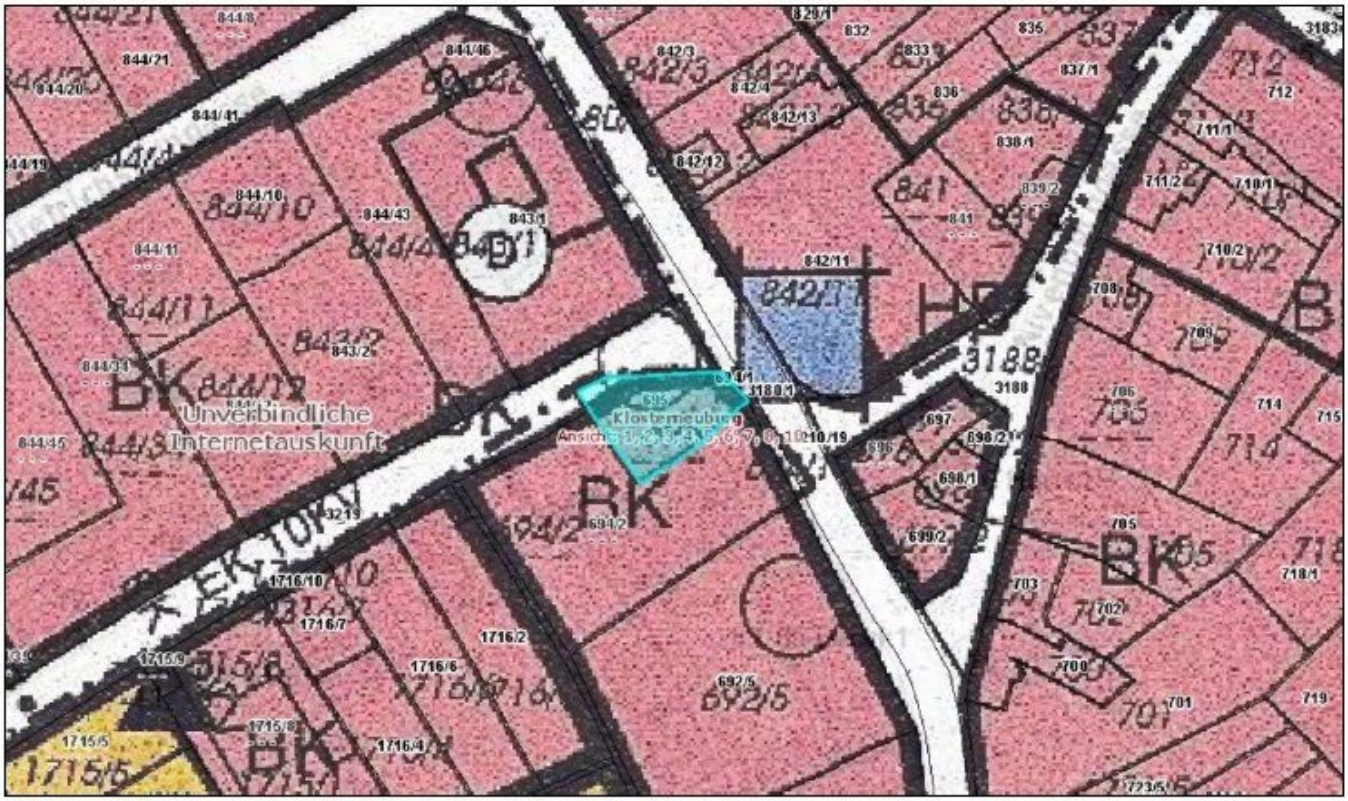


Abbildung 4 Flächenwidmungsplan | Quelle: https://atlas.noe.gv.at/webgisatlas/

Widmung: BK – Bauland Kerngebiet

Objektbeschreibung

+++Renditeobjekt im Zentrum von Klosterneuburg zu verkaufen!+++

Im Herzen von Klosterneuburg gelangt dieses vielseitige Mehrparteienhaus mit Entwicklungspotenzial zum Verkauf – ideal für Investoren, Bauträger oder Eigennutzer mit Weitblick.

#Objektbeschreibung:

Das Bestandsgebäude gliedert sich in mehrere Wohneinheiten und Nutzflächen auf und bietet insgesamt eine Nutzfläche von rund 392 m² zuzüglich Keller-, Lager- und Außenflächen.

Erdgeschoss – ca. 225 m²

- **Wohnung I – ca. 70 m²**
- **Wohnung II – ca. 40 m²**
- **Wohnung III – ca. 115 m² *(aktuell im Rohbau – ideal zur individuellen Gestaltung)***

Obergeschoss – ca. 117 m²

- **Zugang über eigenen Treppenaufgang**
- **Großzügiges Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Zwei Kinderzimmer – ideal für Familien**

Keller – ca. 20 m²

- **Praktischer Lagerraum**

Zusätzliche Flächen:

- **Carport – ca. 16 m²**
- **Schuppen/Lagerfläche – ca. 30 m²**
- **Innenhof/Freifläche – ca. 100 m² – einladender Außenbereich mit Gestaltungspotenzial**

Technische Ausstattung:

- **Solide Massivbauweise**
- **Doppelt verglaste Holzfenster**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Widmung: Bauland-Kerngebiet – zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten**
- **Energieausweis in Vorbereitung / vorhanden (bitte ergänzen)**

Sanierungen & Bauhistorie:

- **Dachgeschossausbau ca. 1990**
- **Fenstertausch & Innenhofgestaltung ca. 1980**

Lage – zentral und begehrt:

Die Liegenschaft befindet sich in absolut zentraler Lage von Klosterneuburg, nur wenige Gehminuten vom Stadtplatz entfernt. Sämtliche Nahversorger, Schulen, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu Wien macht das Objekt zusätzlich attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber.

Fazit:

Ein interessantes Renditeobjekt mit Substanz und Potenzial in bester Lage von Klosterneuburg. Ob zur Vermietung, zum Ausbau oder zur Eigennutzung – hier bieten sich zahlreiche Optionen für kreative Investoren.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht, um einen gemeinsamen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Gerne stehe ich Ihnen auch abends und am Wochenende zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

+43(660) 3 817 517

kneisz@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap