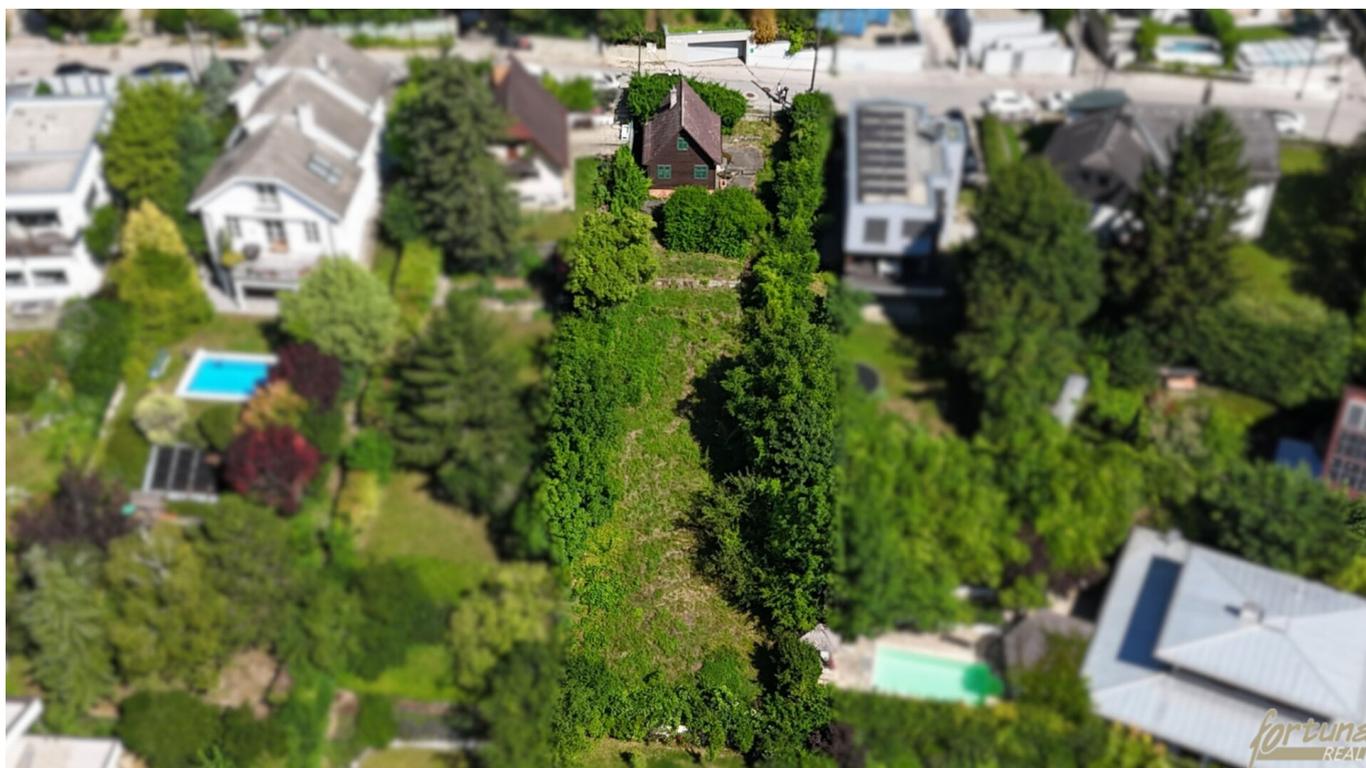


## Sonniger Baugrund am Ölberg mit traumhaftem Weitblick



**Objektnummer: 1633/282**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Katharina Thoma**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

T +436767713763

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



## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Klosterneuburg, in unmittelbarer Nähe zu Wien, kommt dieses **715 m<sup>2</sup> große Grundstück zum Verkauf**. Die südseitige Ausrichtung, der schöne Grünblick und die exklusive Nachbarschaft, bestehend aus hochwertigen Penthouse-ähnlichen Neubauten, machen diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit.

Die Liegenschaft bietet eine verbaubare Fläche von **171 m<sup>2</sup> pro Ebene** und ist somit ideal für die Realisierung eines großzügigen Einfamilienhauses nach individuellen Vorstellungen. Der aktuelle Bestand – ein Gartenhäuschen mit ca. 32 m<sup>2</sup> – ist abbruchreif und schafft Platz für Ihr neues Zuhause.

[?? Klicken Sie hier zum Video](#)

Das Grundstück überzeugt durch:

- **Optimale Ausrichtung (Süd) für maximale Lichtverhältnisse**
- **Großzügiger Gartenbereich** mit natürlichem Sichtschutz durch umlaufende Hecken
- **Ruhige Lage** in einer kaum befahrenen Straße – kein Durchzugsverkehr
- **Sehr gute Anbindung nach Wien** – zügig erreichbar mit Auto oder öffentlichem Verkehr
- **Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis:** € 549.000,- für Lage, Größe und Potenzial

Ob moderner Neubau oder klassische Villa – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr Traumhaus auf einem der letzten verfügbaren Grundstücke in dieser gefragten Wohnlage zu errichten. Dank der bestehenden Bebauungsdichte bleibt auch nach Errichtung Ihres Hauses ausreichend Gartenfläche für Erholung, Familie und Freizeit.

### Fazit:

Ein Grundstück mit Potenzial, in ruhiger Premiumlage und urbaner Nähe – ideal für Familien oder Eigennutzer mit Anspruch.

**Kaufpreis: € 549.000,-**

(Kein Fixpreis – abhängig von Marktsituation & Nachfrage)

Ein Provisionsanspruch entsteht **erst mit Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots**.  
Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap