Sonniges Grundstück auf Eigengrund für Ihre Traumvilla in Toplage von Klosterneuburg



Objektnummer: 5660/7676

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	1.390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Röthl

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 676 708 6522
H +43 676 708 6522

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





Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in exklusiver Lage direkt am Buchberg und zählt zu den letzten sonnigen Top-Grundstücken in Klosterneuburgs Bestlage. Die attraktive Hanglage ermöglicht einen atemberaubenden Ausblick über die Stadt – inklusive Blick auf das Stift Klosterneuburg.

Das Grundstück ist vollständig aufgeschlossen (Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom sind vorhanden) und besteht aus rund **980 m² Bauland**, der verbleibende Teil ist Grünland. Die **verbaubare Fläche beträgt 196,65 m²**, was etwa **20 % des Baulands** entspricht.

Gemäß Bauklasse **I/II** darf bis zu einer Höhe von **8 Metern** gebaut werden. Es sind maximal **zwei Wohneinheiten** sowie **2 + 1 oberirdische Geschosse** (drei Etagen inklusive ausgebautem Dachgeschoss) zulässig – ideal für eine großzügige Villa oder ein exklusives Doppelhaus.

Infrastruktur in der Umgebung

Gesundheitsversorgung

- Arztpraxis: ca. 1.000 m
- Apotheke: ca. 2.500 m
- Krankenhaus: ca. 2.500 m

Nahversorgung & Einkaufsmöglichkeiten

- Supermarkt: ca. 1.700 m
- Bäckerei: ca. 2.300 m
- Einkaufszentrum: ca. 6.000 m

Bildungseinrichtungen

- Volksschule: ca. 2.000 m
- Kindergarten: ca. 2.200 m

- Universität: ca. 3.400 m
- Höhere Schule (z. B. Gymnasium): ca. 6.400 m

Weiterführende Informationen

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

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

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap