

**VERKAUFT - Martini hätte seine Freude!**



**Objektnummer: 1113**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 214 06  
H +43 664 22 98 981  
F +43 2243 214 06 10

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







## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse im Martinsviertel von Klosterneuburg wartet dieses gut geschnittene Grundstück auf seine neue Bebauung. Mit einer Fläche von ca. 629 m<sup>2</sup> ist es nicht zu groß und nicht zu klein. Mit der ebenen Topografie und sehr guten Besonnung bietet es ideale Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Die Lage überzeugt: Nur ca. 2–3 Autominuten vom Ortszentrum entfernt, fußläufig keine 500 m zur Bahnstation Unterkritzendorf und die Stadtbusanbindung fast vor der Haustüre. Ein Supermarkt ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar – perfekt für den schnellen Einkauf zwischendurch.

Die Grundstücksmaße betragen ca. 31,5 m x ca. 20,0 m – eine besonders vorteilhafte Quadratur für eine durchdachte Planung. Aktuell befindet sich noch ein kleines, sanierungsbedürftiges Haus auf dem Grundstück, das jedoch kurzfristig entfernt werden kann.

Das Grundstück ist vollständig aufgeschlossen – Wasser, Strom, Kanal und Gas – alles da. Laut Bebauungsbestimmungen ist eine Bebauung von 25% möglich, das sind immerhin ca. 157 m<sup>2</sup>. Mit der vorherrschenden Bauklasse I,II gibt es noch einen Stock darauf und ein ausgebautes Dachgeschoss. Also wirklich viel Wohnfläche für die ganze Familie.

Möchten Sie kein Einfamilienhaus, sondern mit Ihren Freunden ein Doppelhaus, so ist auch das hier möglich.

Ein echter Glücksfall für alle, die in ruhiger Umgebung mit sehr guter Anbindung ihr neues Zuhause planen möchten.

Rufen Sie mich an, ich freue mich schon Ihnen dieses hübsche Grundstück persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 599.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.12.2025: Statt € 490,-- bis Ende Dezember kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)