

**SONNE, WEIN & WEITBLICK – 735 m² BAUGRUNDSTÜCK
DIREKT AM WEINGARTEN IN KLOSTERNEUBURG ZU
KAUFEN!**



IMMO-GITH

Objektnummer: 338618646

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Gesamtfläche:	735,00 m ²
Kaufpreis:	890.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.210,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

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



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO.GITH



IMMO.GITH



IMMO.GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



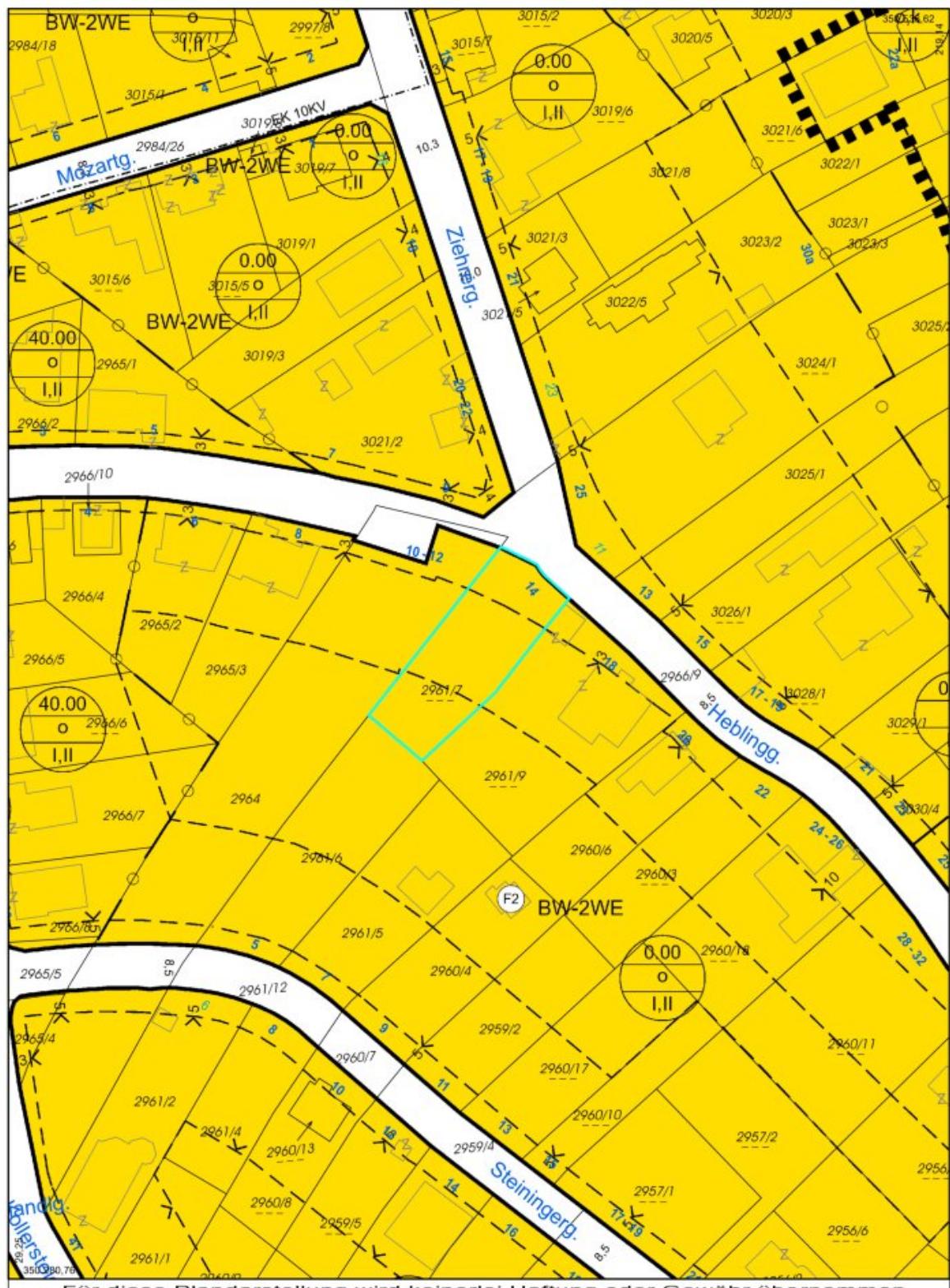
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



Für diese Plandarstellung wird keinerlei Haftung oder Gewähr übernommen

IV/2 - Stadtplanung



3400 Rathausplatz 1

3400, Rathausplatz 1

Tel.: +43 (2243) 444-251
FAX: +43 (2243) 444-390

FAX: 443-622-4333 444-296
Email: smash@plainsun.com

Datenauszug

Karte: Bebauungsplan

Datum: 03.11.2025

Maßstab: 1:1.000

Parteienverkehr: Mo. -Fr. 08:00-12:00



Objektbeschreibung

SONNE, WEIN & WEITBLICK – 735 m² BAUGRUNDSTÜCK DIREKT AM WEINGARTEN IN KLOSTERNEUBURG ZU KAUFEN!

Video 1:

<https://youtu.be/N0o2qXAI1mg>

Video 2:

https://youtu.be/Pd1_9O0XOoE

In einer der schönsten Wohnlagen Klosterneuburgs gelangt dieses außergewöhnliche **Baugrundstück mit 735 m²** zum Verkauf.

Das Grundstück liegt **direkt an einem malerischen Weingarten**, bietet **Sonne von früh bis spät**, traumhafte **Ruhelage** und ist dabei **voll aufgeschlossen** sowie im **Grenzkataster eingetragen**.

Ein **Lage-Höhen-Plan / Vermessungsplan** und ein aktuelles **Bodengutachten** liegen bereits vor – damit ist die Grundlage für Ihr Bauprojekt perfekt vorbereitet.

ECKDATEN

- Grundstücksfläche: **ca. 735 m²**
- **Voll aufgeschlossen**
- **Im Grenzkataster eingetragen**
- **Lage-Höhen-Plan / Vermessungsplan & Bodengutachten vorhanden**
- **Bauland Wohnen mit 2 Wohneinheiten**
- **bebaubare Fläche 173,31 m²**
- **Offene Bauweise**
- **Bauklasse I, II**
- Sonnige Süd-West-Ausrichtung

- Direkt angrenzend an **Weingarten**

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die **Heblinggasse** zählt zu den besonders gefragten Wohnadressen Klosterneuburgs.

Hier verbinden sich **ländliche Ruhe, Natur und Weitblick** mit **hervorragender Anbindung nach Wien**.

- Nur wenige Minuten ins **Zentrum von Klosterneuburg**
- **Kindergärten, Schulen, Nahversorger** und **öffentliche Verkehrsmittel** in unmittelbarer Nähe
- Zahlreiche **Sport- und Freizeitmöglichkeiten**, Weingüter, Heurige und Spazierwege rundherum
- **15 Minuten** nach Wien-Heiligenstadt – perfekte Lage für Pendler

LAGEQUALITÄT & POTENZIAL

Der Baugrund bietet eine seltene Kombination aus:

- **Ruhe und Natur** direkt am Weingarten
- **Bester Besonnung** und Aussicht auf die umliegenden Hügel
- **Planungssicherheit** durch vorhandene Unterlagen
- **Vielseitige Bebauungsmöglichkeiten**

Ein Platz, an dem Lebensqualität und Wertbeständigkeit perfekt zusammenspielen.

KOSTEN

- **Kaufpreis:** € 890.000,-
- **Vermittlungshonorar:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Sie beim Kauf dieses außergewöhnlichen Grundstücks in Klosterneuburg begleiten zu dürfen.

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap