

# **Freizeitgrundstück in idyllischer Lage der „Schwarzen Au“ – Klosterneuburg**



Grundstück

**Objektnummer: 4889**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Freizeit
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Gesamtmiete</b>	140,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	140,00 €
<b>Kaltmiete</b>	140,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1.440,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

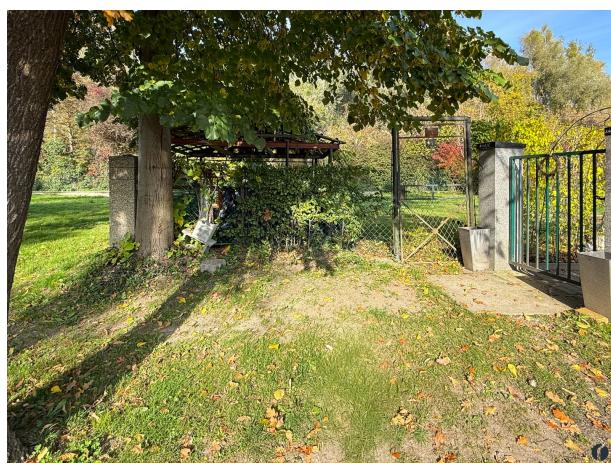
Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340

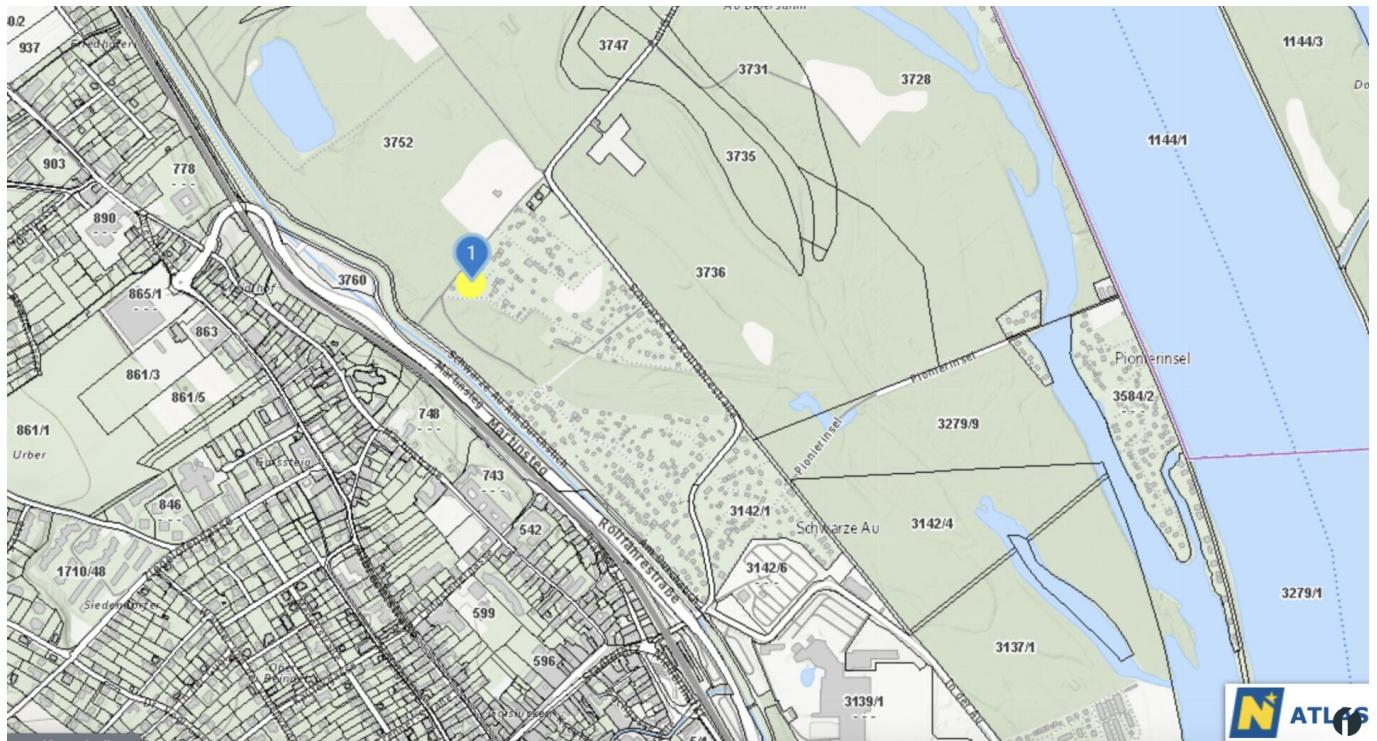
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

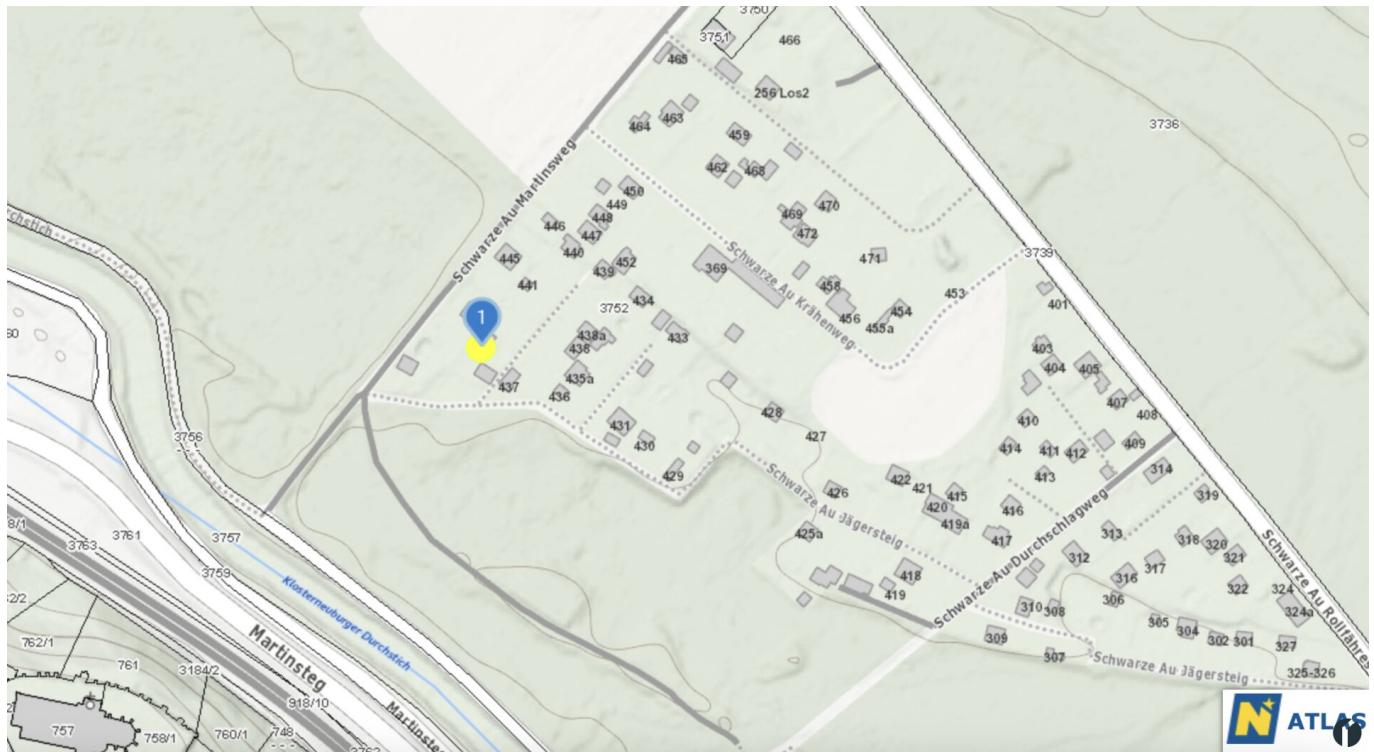












# Objektbeschreibung

Wir suchen einen Nachmieter für **zwei nebeneinanderliegende Pachtgrundstücke des Stift Klosterneuburg** in der beliebten Anlage „Schwarze Au“, Martinsweg 443 und 443a.

Die Grundstücke bieten gemeinsam eine Fläche von **ca. 650 m<sup>2</sup>** und liegen eingebettet in ruhiger, grüner Umgebung – ideal zur **Freizeitgestaltung, Erholung und zur gärtnerischen Nutzung**.

## Ein Paradies für Gartenbegeisterte

Hier können Sie sich als **Hobbygärtner voll entfalten**: Ob Gemüsebeete, Blumenparadies oder Naturgarten – auf dieser großzügigen Fläche sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Das Grundstück bietet beste Voraussetzungen, um sich **eine grüne Oase nach eigenen Vorstellungen** zu schaffen.

Genießen Sie das **ruhige Ambiente**, das **Zwitschern der Vögel** und den **Blick ins Grüne** – ein echtes Paradies für alle, die gerne mit der Natur leben und sie gestalten.

## Eckdaten

- ? **Grundstücksgröße gesamt:** ca. 650 m<sup>2</sup>
- ? **Monatliche Pacht:** € 140,– inkl. Abgabe an den Kleingartenverein
- ?? **Vertrag:** unbefristet (Pachtvertrag mit dem Stift Klosterneuburg)
- ? **Nutzung:** Freizeit und Garten: Das Grundstück ist als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet und somit dürfen hier keine Gebäude errichtet werden.
- **Swimmingpool oder Schwimmteich möglich:** Die Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen mit natürlicher Randgestaltung ohne Veränderung des umliegenden Geländes mit einer Wasserfläche von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, die Auf- oder Herstellung von sonstigen Wasserbecken und -behältern mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 50 m<sup>3</sup>, Schwimmbeckenabdeckungen mit einer Höhe von nicht mehr als 1,5 m und Brunnen; sind nach § 17 NÖ BO 2014 bewilligungs-, anzeigen- und meldefrei.
- ? **Ablöse:** € 30.000,– für den Verzicht auf die Pachtrechte

## Infrastruktur

- Ruhige Lage mitten im Grünen, dennoch **nur wenige Fahrminuten ins Zentrum von Klosterneuburg**
- **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung** in unmittelbarer Nähe
- **Gute Verkehrsanbindung** nach Wien über die **B14 oder Schnellbahn (Bahnhof Klosterneuburg-Kierling)**
- **Wunderschöne Spazier- und Radwege** entlang der Donau und durch die Schwarze Au direkt vor der Haustüre

## Fazit

Ein idyllisches Rückzugsgebiet für Naturliebhaber und Gartenfreunde – mit **unbefristeter Pacht, gestalterischer Freiheit und viel Raum zum Träumen und Anpacken.**

**Alle Infos zur Stadt Klosterneuburg finden sie auf [www.klosterneuburg.at](http://www.klosterneuburg.at)**

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.000m

## **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.000m

## **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

## **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap