

## Sonniges Baugrundstück in Klosterneuburg



**Objektnummer: 291810**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Teichmann-Gasse
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Abrissobjekt
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Tatiana Sagmeister**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

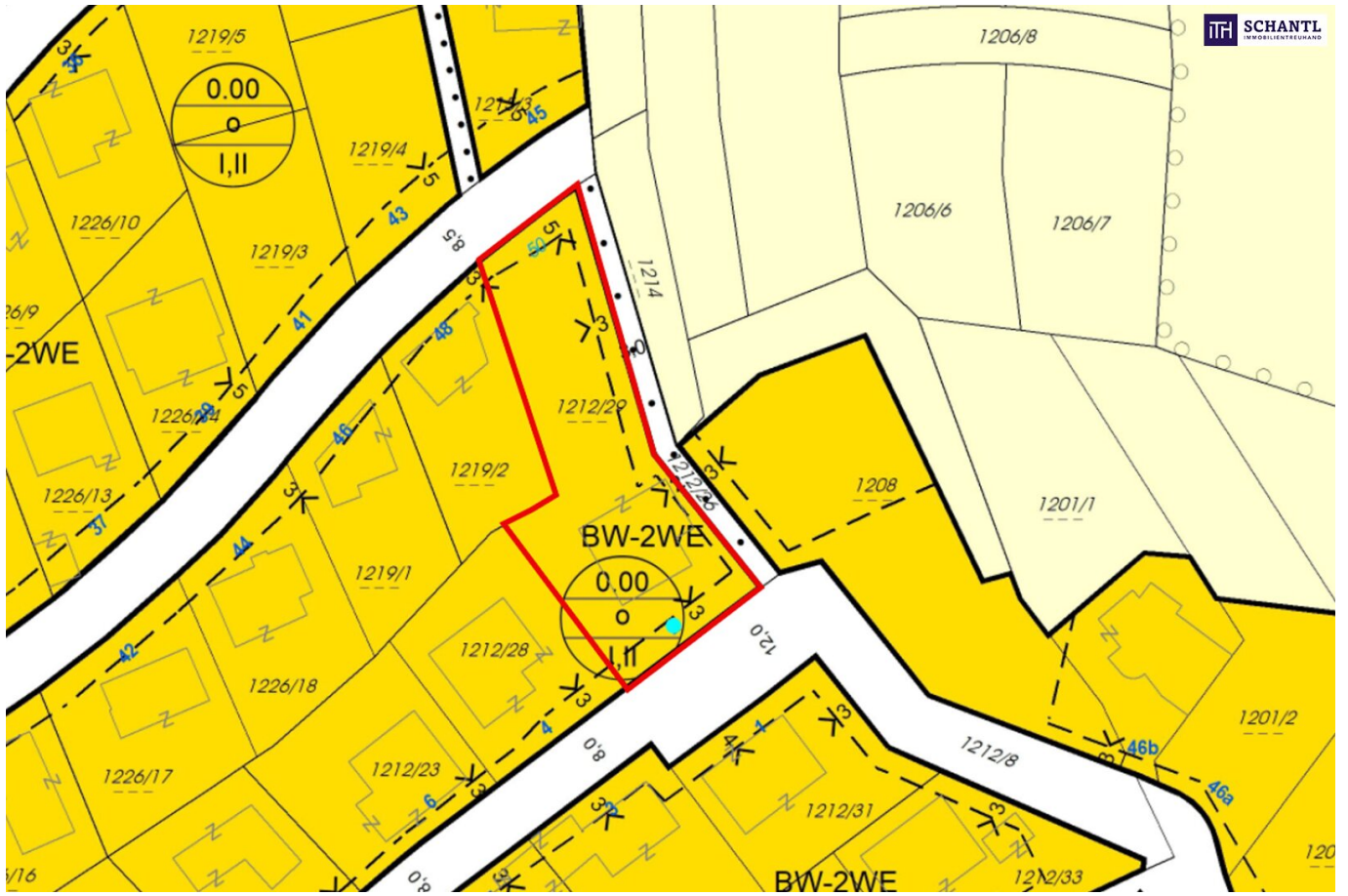
T +43 664 30 70 009  
H +43 660 60 11 222

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









## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich im begehrten Stadtteil „**Am Ölberg**“ in Klosterneuburg.

Die Doktor-Teichmann-Gasse liegt ruhig, grün und charmant eingebettet in einer der **besten Wohngegenden der Stadt** – eine Lage, die urbanen Komfort und naturnahe Lebensqualität auf ideale Weise verbindet.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, eleganten Villen und modernen Architektenhäusern.

Die Straße selbst ist eine wenig befahrene Seitengasse (Sackgasse), die durch Ruhe, eine naturnahe Umgebung und ausgezeichnete Wohnqualität überzeugt. Von hier aus eröffnet sich ein malerischer Blick auf die umliegenden Hügel des Wienerwaldes – ein Paradies für Naturfreunde und Menschen, die das Besondere suchen.

In unmittelbarer Umgebung bieten sich vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Natur- und Sportbegeisterte. Gleichzeitig sind Kindergärten, Volksschulen, Supermärkte, Apotheken und weitere Infrastruktureinrichtungen rasch erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch öffentlich.

### Grundstück 1212/29:

- Grundstücksfläche lt. Grundbuch 1.183 m<sup>2</sup>
- Widmung: Bauland, Wohngebiet
- Baulandbeschränkung: für 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte: „0.00“ (Bebauungsdichte von 25% / siehe Bebauungsvorschriften)
- Bebauungsweise: offene Bauweise
- Bauklasse: I und II:

- Bauklasse I: bis 5 m
  - Bauklasse II: über 5 bis 8 m
- 
- Leichte Hanglage
  - Das Grundstück ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet
  - Zufahrt zum Grundstück von zwei Seiten
  - Das Grundstück ist an alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen

Bestand: das auf dem Grundstück bestehende Haus ist renovierungsbedürftig.

Eine Bebauungsstudie liegt vor.

## **Kindergärten & Schulen – Bildung in unmittelbarer Nähe**

**Kindergärten (Öffentlich):** In unmittelbarer Nähe liegen mehrere städtische Kindergärten in Klosterneuburg-Weidling:

- **KG Weidling**, Janschkygasse 6 (ca. 15 Minuten mit dem Auto).
- Weitere Einrichtungen wie **KG Anton Brucknergasse**, **KG Käferkreuzgasse** oder **KG Langstögergasse** sind ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar
- Tagesbetreuungseinrichtungen für 30 Kinder bis 3 Jahren: **Kinderkrippe Feldergasse** ist in ca. 15 Autominuten erreichbar

### **Volksschulen:**

- **VS Weidling** und **VS Anton Brucknergasse** gehören zum Schulcluster „**Schulen im Weidlingtal**“, das direkt im Ortsteil Weidling angesiedelt ist

### **Mittelschule & weiterführende Schulen:**

- In Klosterneuburg-Stadt befinden sich eine **Mittelschule** und **diverse Privatschulen**, z. B. die **Montessori Schule GaLeMo** (für Klassen 1-9, Maria Montessori Pädagogik)

### **Für die Oberstufe (Gymnasium, Realgymnasium):**

- **Bundesgymnasium** und **Bundesrealgymnasium Klosterneuburg (BG/BRG)**, Buchberggasse 31, mit rund 1.200 Schüler:innen, ca. 3 km vom Grundstück entfernt (~7 Minuten mit dem Auto, rund 15–20 Minuten mit dem Rad)

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **Buslinie 402 (VOR):** Die Buslinie 402 (Klosterneuburg - Weißer Hof) hält in der Dr.-Teichmann-Gasse und verknüpft sie mit anderen Klosterneuburger Ortschaften wie Beindelgasse, Käferkreuzgasse, Stadtplatz, Ziegelofengasse und Kierling Bahnhof
- **Bahn / S Bahn:** Klosterneuburg ist an die S40 der ÖBB angeschlossen, die in der Hauptverkehrszeit verdichtet und als R40 im 15 Minuten Takt verkehrt. Somit erreichen Sie **Wien Heiligenstadt (U4)**, **Wien Spittelau (U4, U6)** oder den **Franz-Josefs-Bahnhof in Wien** in kürzester Zeit.
- **Auto:** Über die B14 (Klosterneuburger Straße) erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in etwa 10 Minuten, den 19. Bezirk (Döbling) in rund 15 Minuten

### **Supermärkte in näherer Umgebung:**

- **SPAR** Supermarkt, Hauptstrasse 25, ca. 4 Minuten mit dem Auto

- **HOFER**, Brandmayerstraße 38–48 (~2 km): Discounter mit guten Preisen, ca. 8-10 Minuten mit dem Auto
- Weitere Optionen: In Klosterneuburg-Stadt finden sich BILLA, BILLA PLUS, Interspar sowie regionale Supermarktketten

## Welcome Home!

Die Stadt selbst bietet nicht nur kulturelle Schätze, sondern auch eine **charmante Altstadt** mit gepflasterten Straßen, historischen Gebäuden und gemütlichen Cafés. Die landschaftliche Schönheit der Umgebung, die durch die Donau und die umliegenden Hügel geprägt ist, verleiht Klosterneuburg eine **idyllische Atmosphäre**.

Klosterneuburg ist nicht nur ein Ort mit Geschichte und Kultur, sondern auch ein Hotspot der **Weinproduktion**. Die umliegenden Weinberge sind bekannt für ihre qualitativ hochwertigen Weine, die in den örtlichen Weingütern verkostet werden können.

Wenn Sie möchten, dass Ihre Kinder in einer **sicheren und freundlichen Umgebung** aufwachsen, ist Klosterneuburg ein hervorragender Ort dafür. Die Stadt zeichnet sich durch ihre **hohe Lebensqualität** aus und bietet zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, die auf eine qualitativ **hochwertige** Ausbildung und Betreuung ausgerichtet sind.

Der Alltag Ihrer Kinder ist bestens strukturiert und abwechslungsreich gestaltet. In Klosterneuburg stehen zahlreiche Angebote zur Auswahl, darunter Taekwondo, Fußball, Englischkurse für Kinder aller Altersgruppen, Schwimmkurse, Tenniskurse und vieles mehr!

Die lokale Gemeinschaft organisiert regelmäßig Veranstaltungen und Festivitäten, bei denen sich Bewohner jeden Alters zusammenfinden, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.

## Besichtigungen:

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

## Unser Service für Sie



Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <250m

Apotheke <1.750m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.250m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.750m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <7.000m  
U-Bahn <9.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap