

**SONNE, WEIN & WEITBLICK – 735 m<sup>2</sup> BAUGRUNDSTÜCK  
DIREKT AM WEINGARTEN IN KLOSTERNEUBURG ZU  
KAUFEN!**



**Objektnummer: 338618691**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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.







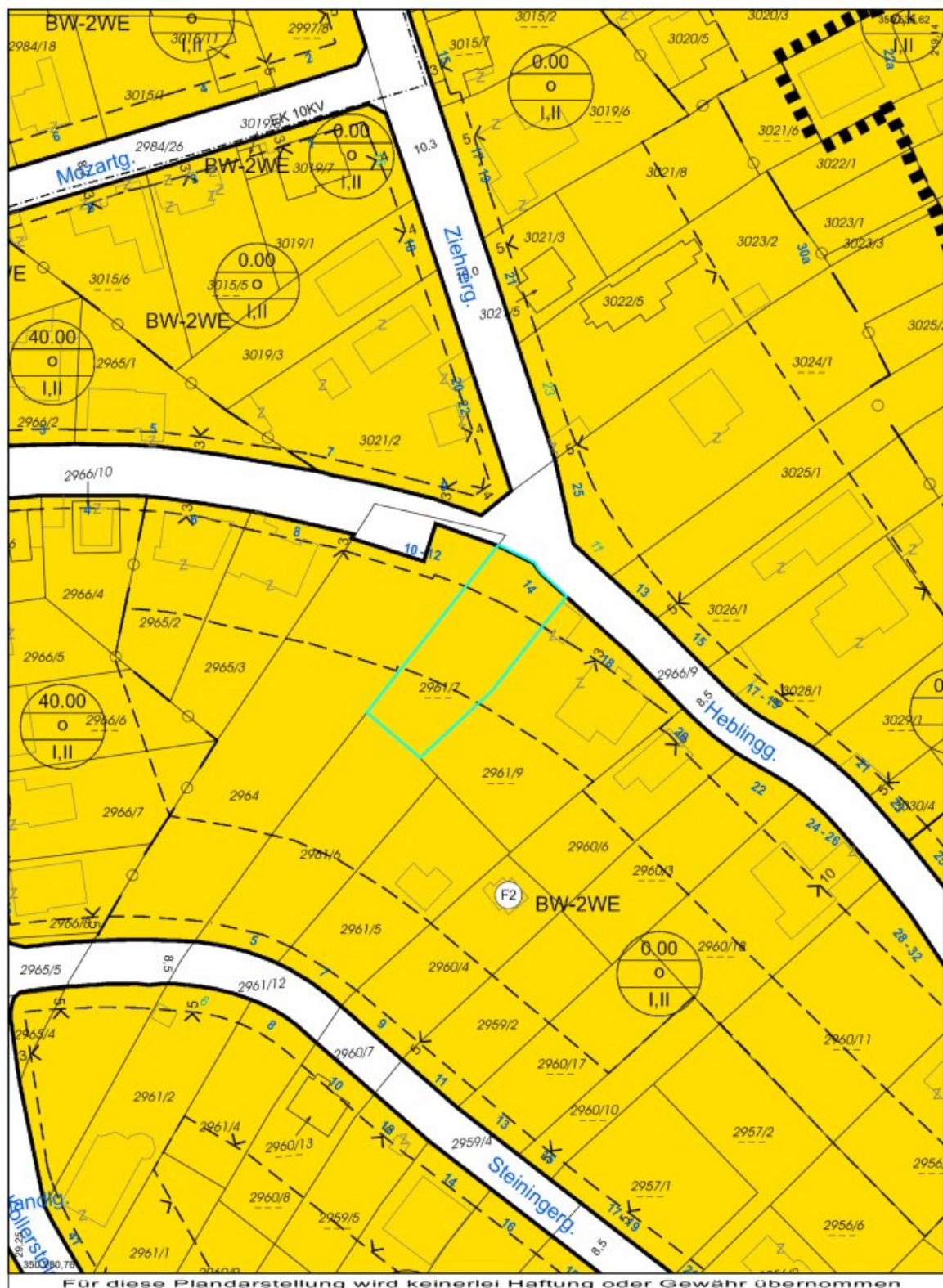












#### Datenauszug

Karte: Bebauungsplan  
 Datum: 03.11.2025  
 Maßstab: 1:1.000  
 Parteienverkehr: Mo.-Fr. 08:00-12:00



## Objektbeschreibung

### SONNE, WEIN & WEITBLICK – 735 m<sup>2</sup> BAUGRUNDSTÜCK DIREKT AM WEINGARTEN IN KLOSTERNEUBURG ZU KAUFEN!

Video 1:

<https://youtu.be/N0o2qXAl1mg>

Video 2:

[https://youtu.be/Pd1\\_9O0XOoE](https://youtu.be/Pd1_9O0XOoE)

In einer der schönsten Wohnlagen Klosterneuburgs gelangt dieses außergewöhnliche **Baugrundstück mit 735 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**
- **Voll aufgeschlossen**
- **Im Grenzkataster eingetragen**
- **Lage-Höhen-Plan / Vermessungsplan & Bodengutachten vorhanden**
- **Bauland Wohnen mit 2 Wohneinheiten**
- **bebaubare Fläche 173,31 m<sup>2</sup>**
- **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