

**Sonniges Baugrundstück am Ölberg+ ruhige Seitengasse  
+ tolle Wohngegend! Ideal für Ihr Traumhaus!**



**Objektnummer: 292698**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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



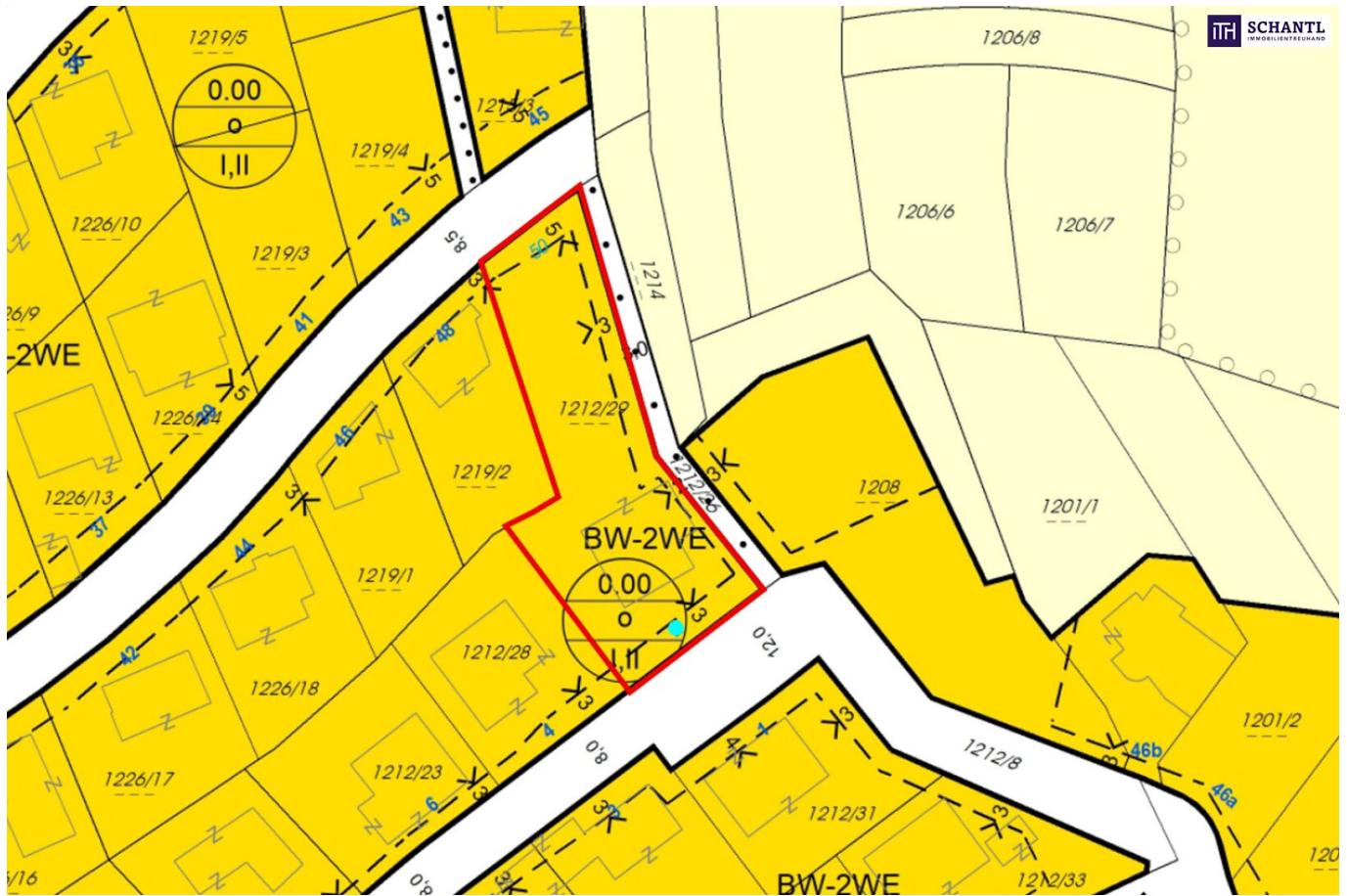
### Tatiana Sagmeister

Schanti 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 Straße selbst ist eine wenig befahrene Seitengasse (**Sackgasse**), die durch Ruhe, eine naturnahe Umgebung und ausgezeichnete Wohnqualität überzeugt.

## 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 (Abrissobjekt).

Eine Bebauungsstudie liegt vor.

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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