

**BAUBEWILLIGT! I 2 Wohneinheiten möglich I Terrassen,  
Gärten, Stellplätze.. I ca. 15 Autominuten von Wien I grüne  
Umgebung I**



**Objektnummer: 16592**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:**  
**Land:**  
**PLZ/Ort:**  
**Kaufpreis:**

Grundstück  
Österreich  
3400 Maria Gugging  
349.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

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



# Objektbeschreibung

Nur **ca. 15 Autominuten von Wien** entfernt, im schönen **Maria Gugging (Klosterneuburg)**, befindet sich dieses Grundstück mit einem **herrlichen Weitblick ins Grüne**.

Ob für **Paare oder Familien**, die sich ihren Traum vom eigenen Heim, ganz Ihren Wünschen entsprechend, verwirklichen wollen oder für **Bauträger**, die ein attraktives Projekt anstreben - **hier ist für jeden etwas dabei!**

Die bereits **bewilligte Planung** weist **großzügige Freiflächen und vorteilhafte Grundrisse** auf. Die **geplante Wohnfläche pro Doppelhaushälfte** beläuft sich auf ca. **123m<sup>2</sup>**, somit verfügt das **gesamte Haus** über eine **Wohnfläche von ca. 246m<sup>2</sup>**.

Gerne übermitteln wir Ihnen nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage die zugehörigen Einreichpläne!

**Grundstücksgröße:** ca. 751m<sup>2</sup>

Das Grundstück weist folgende **Bebauungsbestimmungen** auf:

- **BW-2WE**
- **Bebauungsdichte: 25%**
- **offene Bauweise**
- **Bauklasse I, II**

## Die Lage:

Klosterneuburg zählt aufgrund seiner **Nähe zu Wien** und der **grünen Umgebung** seit jeher schon zu einer der **beliebtesten Wohngegenden im Wiener Speckgürtel**.

In nur **ca. 15 Minuten** ist bereits Wien mit dem Auto erreicht. Die **Buslinie 400 sowie der ISTA Shuttlebus** bieten eine direkte Anbindung von Heiligenstadt (U4) nach Maria Gugging!

**Wien** ca. 15 Autominuten

**Institute of Science and Technology Austria** ca. 2 Autominuten

**Billa** ca. 2 Autominuten

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap