

**Rarität - Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in
Weidlingbach oder Abbruch/Neubau**



Objektnummer: 6625

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Garten:	482,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 243,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	335.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

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



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein ebenes Grundstück mit über 610 m² Fläche in angenehmer Wohnlage in Weidlingbach, gelegen am Ende einer ruhigen Sackgasse.

Aktuell ist die Liegenschaft mit einem **sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus**(ca. **77 m² Wohnfläche**), einer Terrasse sowie einem Nebengebäude bebaut. Das bestehende Objekt kann weiterhin genutzt, erweitert oder im Zuge eines Neubaus ersetzt werden.

Bei Abbruch und Neubau bietet das Grundstück beste Voraussetzungen für die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses. Die Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Gas sind bereits in der Straße vorhanden und müssen noch teilweise in das Grundstück geführt werden.

Bebauungsmöglichkeiten

- **Bauklasse:** I, II (max. Gebäudehöhe ca. 8,0 m)
- **Bauweise:** Offen - Bauwisch ist einzuhalten
- **Kein Bauzwang**

Lage & Infrastruktur

Weidlingbach punktet mit Ruhe, Natur und hoher Lebensqualität. Gleichzeitig sind Klosterneuburg sowie die Wiener Stadtgrenze in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine angenehme Alltagsversorgung.

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage ein **ausführliches, persönliches Exposé** mit weiteren Details zu dieser attraktiven Liegenschaft.

*Alle Angaben erfolgen **ohne Gewähr** und basieren auf Informationen der Verkäuferin.*

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.

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <4.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Geldautomat <6.000m
Bank <6.000m
Post <4.500m
Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap