

**Baugrundstück mit baubewilligter Einreichplanung für
exklusive Architektenvilla**



Objektnummer: 7005/475

Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	547,00 m ²
Zimmer:	8,50
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	3.142,00 m ²
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

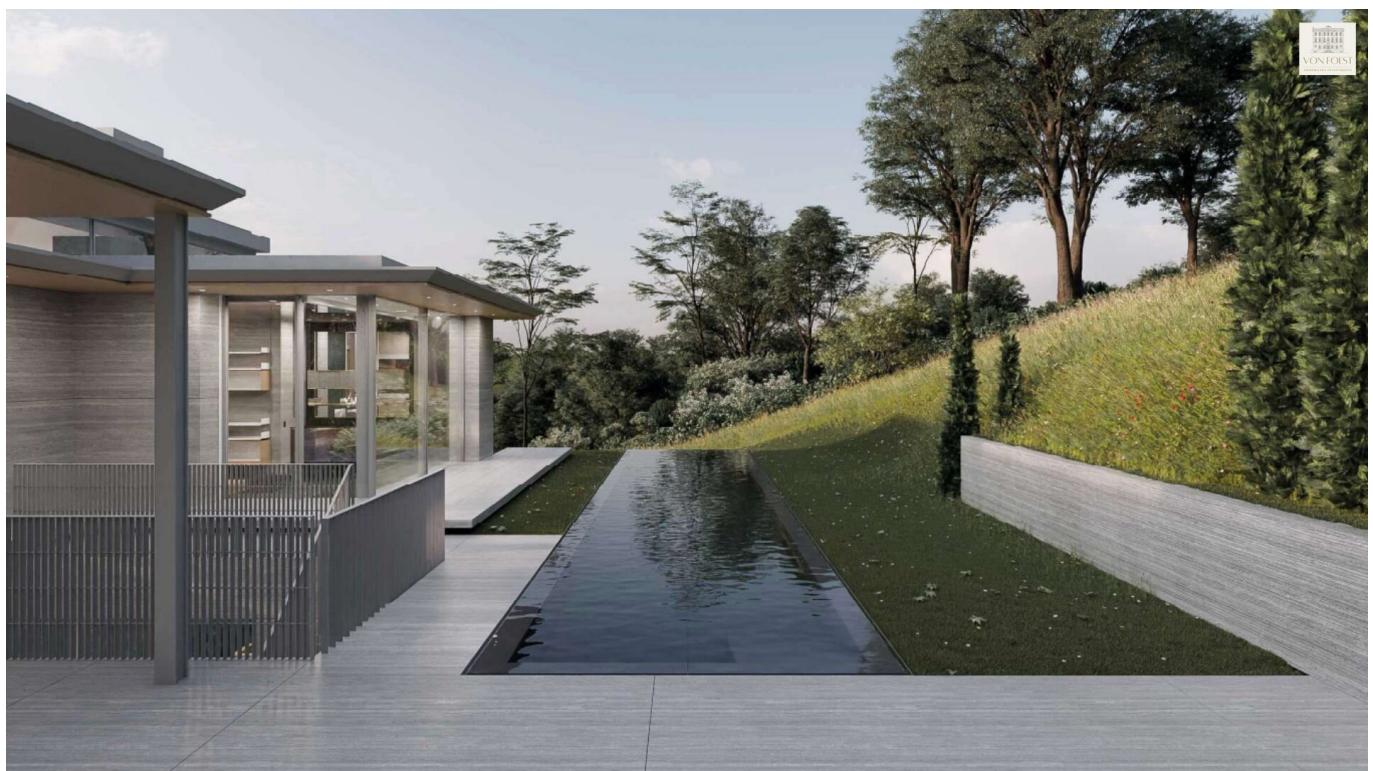


Mag. Verena Brand

VON FOEST Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 4
1130 Wien

T 0660 1990619
H 0660 1990619





The logo for VON FOEST IMMOBILIEN INVESTMENTS. It features a detailed black-and-white line drawing of a classical three-story building with ornate architectural details like cornices, columns, and arched windows. Below the drawing, the company name "VON FOEST" is written in a large, bold, serif font. Underneath that, "IMMOBILIEN INVESTMENTS" is written in a smaller, all-caps serif font. In the top right corner of the logo area, there is a small square containing the text "VON FOEST" and "IMMOBILIEN INVESTMENTS".

Objektbeschreibung

Baugrundstück mit baubewilligter Einreichplanung für exklusive Architektenvilla

Panoramablick · Privatsphäre · Architektur auf höchstem Niveau

In einzigartiger Aussichtslage bietet dieses außergewöhnliche Baugrundstück die seltene Möglichkeit, ein architektonisches Meisterwerk in perfektem Einklang mit der Natur zu realisieren. Auf einem rund **3.142 m²** großen **Grundstück** liegt bereits eine **baubewilligte Einreichplanung** für eine exklusive Architektenvilla vor – ein klar durchdachtes Konzept für modernes Wohnen auf höchstem Niveau.

Architektur, Raum und Landschaft im Einklang

Die bewilligte Planung sieht eine puristische, zeitlose Villa vor, die sich harmonisch in die Topografie des Grundstücks einfügt. Klare Linien, großzügige Glasflächen und eine reduzierte Formensprache schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum und ermöglichen beeindruckende Blickachsen in die umliegende Landschaft.

Die Villa ist über **drei Ebenen** konzipiert, die funktional und gestalterisch optimal aufeinander abgestimmt sind. Großzügige Terrassen, Gartenflächen sowie ein Poolbereich sind integraler Bestandteil des architektonischen Gesamtkonzepts.

Baubewilligtes Raumkonzept für höchste Ansprüche

Das Herzstück bildet ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zu den Außenflächen – konzipiert für Offenheit, Licht und Weite. Die privaten Rückzugsbereiche sind wie Suiten geplant: ruhig, klar strukturiert und hochwertig gedacht. Das gesamte Konzept folgt einem stringenten architektonischen Leitgedanken: **Qualität, Beständigkeit und zeitlose Eleganz**.

Nutzflächen laut baubewilligter Einreichplanung

- **Erdgeschoß:** 216 m²

- **1. Obergeschoß:** 203 m²
- **2. Obergeschoß:** 128 m²

Gesamt-Nutzfläche: 547 m²

Grundstücksfläche: 3.142 m²

Ein Grundstück für Visionäre

Dieses Baugrundstück bietet nicht nur eine hervorragende Lage und maximale Privatsphäre, sondern auch Planungssicherheit durch eine bereits vorliegende Baubewilligung. Ein ideales Angebot für Käufer, die ohne zeitintensive Planungsphase ein außergewöhnliches Wohnprojekt realisieren möchten.

Ein Ort, an dem Architektur, Natur und Lebensqualität eine seltene Symbiose eingehen.

Ein Refugium für Menschen mit Anspruch an Design, Ruhe und Exklusivität.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap