

RARITÄT - Traumhaftes Baugrundstück in Weidling bei Klosterneuburg - 2422m²



Objektnummer: 1757/429

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Zustand:	Gepflegt
Gesamtfläche:	2.422,00 m ²
Garten:	1.415,00 m ²
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

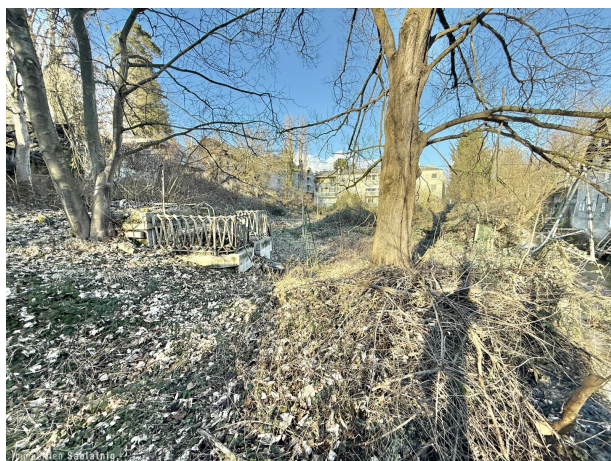
T +436781293010

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





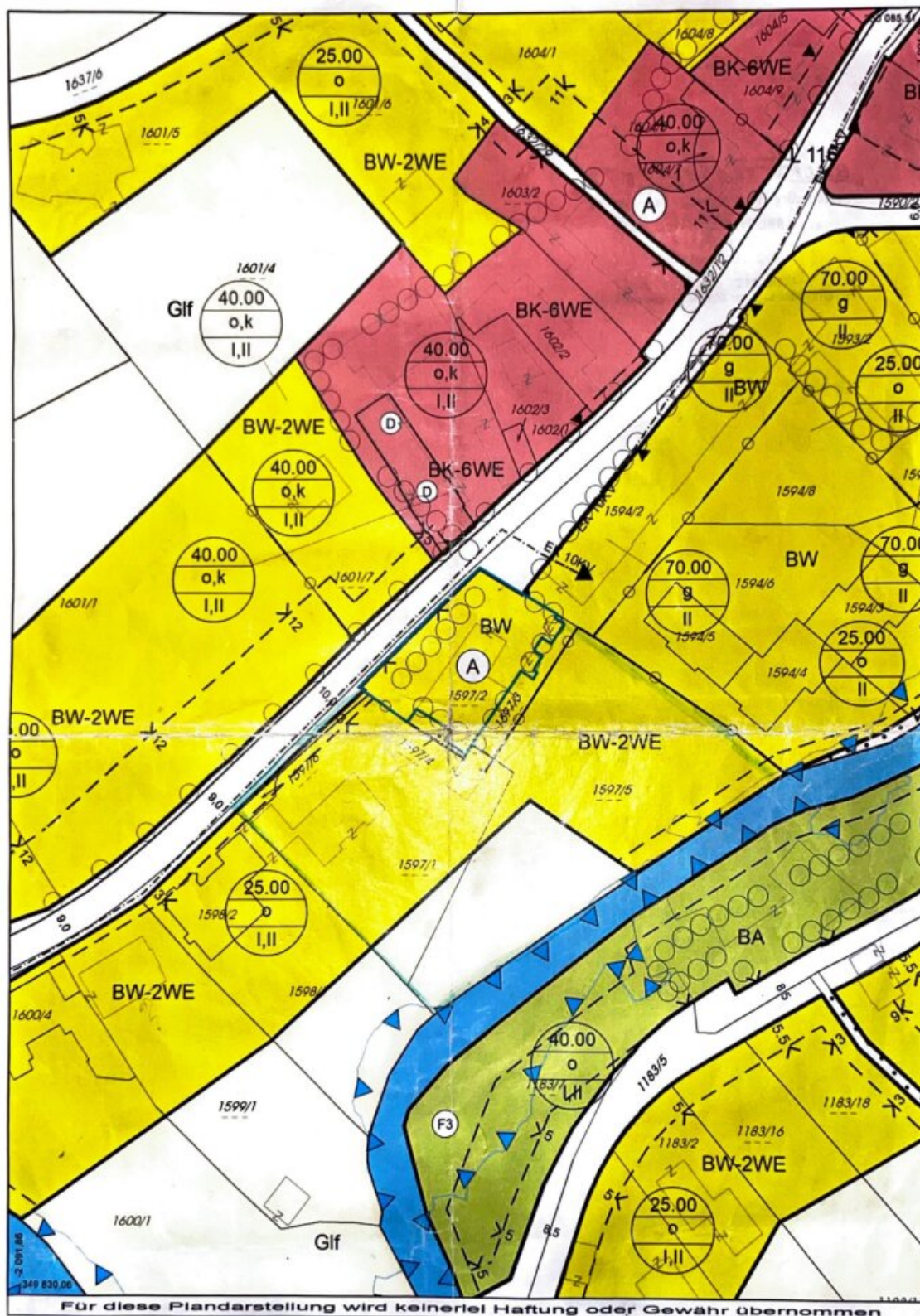












WebCity Klosterneuburg

3400, Rathausplatz 1

Tel.: +43 (2243) 444

FAX: +43 (2243) 444 296

E-mail: stadtamt@klosterneuburg.at

Karteninhalt:

Bebauungsplan

Datum: 07.01.2022

Maßstab: 1:1 000

Homepage: <http://klosterneuburg.at>



Darstellung 1 : 250

Maßstabsleiste



1597/2

EZ 26
79 Immobilienverwaltung Alpha GmbH & Co KG OHG in Liquidation IV/9
Schubertstraße 4
8000 Wien

1594/2

EZ 810
Dr. Grosse Altmannsdorfer-Ges. (GmbH) in Liquidation
und Vermögensbesitzer

1594/6

EZ 26
Dr. Grosse Altmannsdorfer-Ges. (GmbH) in Liquidation
und Vermögensbesitzer

1594/5

1597/5

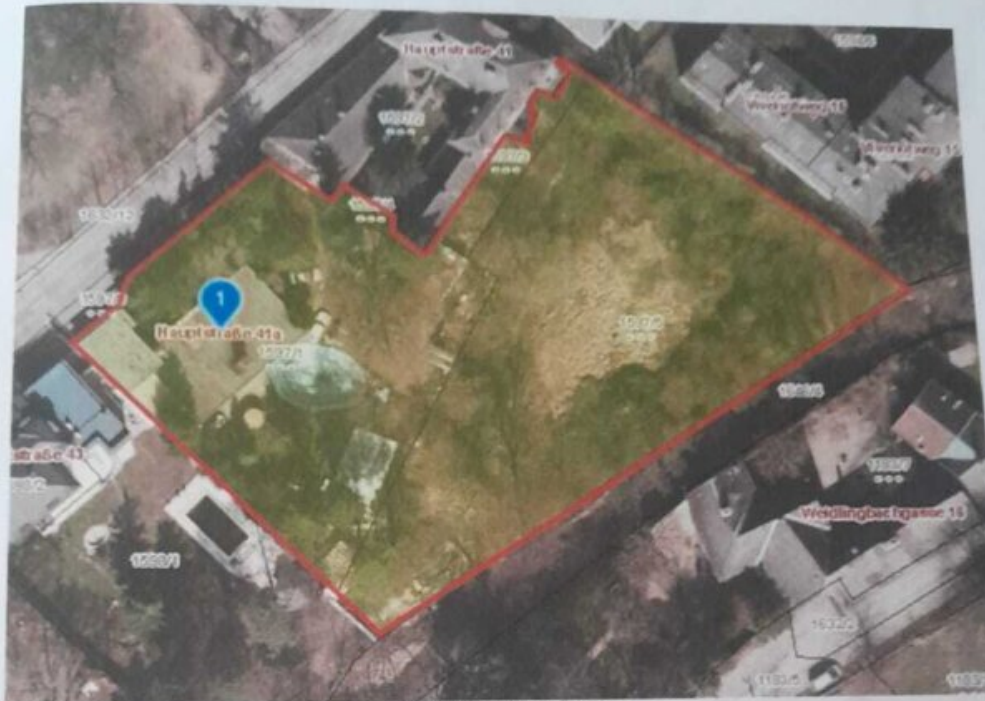
EZ 1765
Ing. Rudolf F. Scherhauer IV/8
Hauptstraße 11A
3100 Innsbruck

1646/4

EZ 805
Bauabteilung Bau- und Forstwirtschaftsverwaltung: Ministerium Österreichischer Staatsangehöriger IV/8
Amt der 10. Landesregierung: Amt: Wasserrecht und Schiffahrt, Landhausplatz 1, 1000 St. Pölten

EZ 1765 1632/13
Kärntnerische Bauverwaltung (GmbH)

Weidlingbach



Satellitenbild, NÖ-Atlas



Satellitenbild, Google Maps

Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen im Raum Klosterneuburg gelangt dieses neu gebildete Baugrundstück mit einer **Grundstücksfläche von 2.422 m²** zum Verkauf.

Die Liegenschaft vereint großzügige Dimensionen, attraktive Widmung sowie hervorragende Lebensqualität in naturnaher Umgebung – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder langfristig orientierte Investoren.

Grundstück & Widmung

Die neu geschaffene Grundstücksfläche beträgt **2.422 m²** und weist eine attraktive Baulandwidmung mit differenzierten Bebauungsmöglichkeiten gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan auf.

Widmung laut Flächenwidmungsplan (FWPL):

- **BW-2WE, Bauklasse II, offene Bauweise – 25 % bebaubar**
- **BW, Bauklasse I, geschlossene Bauweise – 70 % bebaubar**
- **BW, Bauklasse II, geschlossene Bauweise – 70 % bebaubar**

Diese Kombination ermöglicht eine flexible architektonische Gestaltung – vom großzügigen Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten bis hin zu einer strukturierten Wohnbebauung im Rahmen der Bauklassen I und II.

Bebauungspotenzial

Die Widmung eröffnet vielfältige Möglichkeiten:

- ? Errichtung eines repräsentativen Einfamilien- oder Mehrgenerationenhauses
- ? Realisierung von zwei Wohneinheiten (2WE-Widmung in Teilbereichen)
- ? Offene Bauweise mit hoher Privatsphäre
- ? Attraktive Bebauungsdichte in ausgewählten Grundstücksteilen

Die Kombination aus Bauklasse I und II bietet zusätzlichen planerischen Spielraum hinsichtlich Gebäudehöhe und Ausnutzung im Rahmen der NÖ Bauordnung.

Lage & Lebensqualität

Weidling zählt zu den exklusivsten Wohngegenden nördlich von Wien. Die Umgebung ist geprägt von:

- Gepflegter Wohnbebauung
- Viel Grün und naturnaher Atmosphäre
- Hoher Ruhe- und Erholungsqualität

Gleichzeitig profitieren Sie von:

- Sehr guter Anbindung an Klosterneuburg und Wien
- Öffentlicher Busverbindung in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergärten, Ärzten und Nahversorgung im Umfeld

Hier wohnen Sie ruhig im Grünen – und dennoch stadtnah.

Unterlagen & Transparenz

Auf Anfrage stellen wir Ihnen selbstverständlich umfassende Unterlagen zur Verfügung, darunter:

- Teilungspläne
- Flächenwidmungspläne
- Bebauungspläne

- Weiterführende Auskünfte und Unterlagen der Gemeinde

So erhalten Sie maximale Planungssicherheit für Ihr Bauvorhaben.

Fazit: Dieses 2.422 m² große Baugrundstück bietet eine seltene Gelegenheit, in bester Lage von Weidling ein individuelles Wohnprojekt zu realisieren. Großzügigkeit, attraktive Widmung und hervorragende Standortqualität machen diese Liegenschaft zu einer nachhaltigen und zukunftssicheren Investition. Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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 <2.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m

Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap