

Großzügiges Grundstück mit Altbestand in Toplage von Weidling - IN KAUFABWICKLUNG



Objektnummer: 1858/10220

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,66 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	45,83 €
Provisionsangabe:	

15.120,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzana Rueff

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien

H +43 650 4834610

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



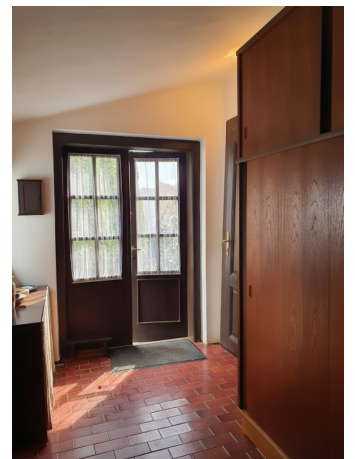






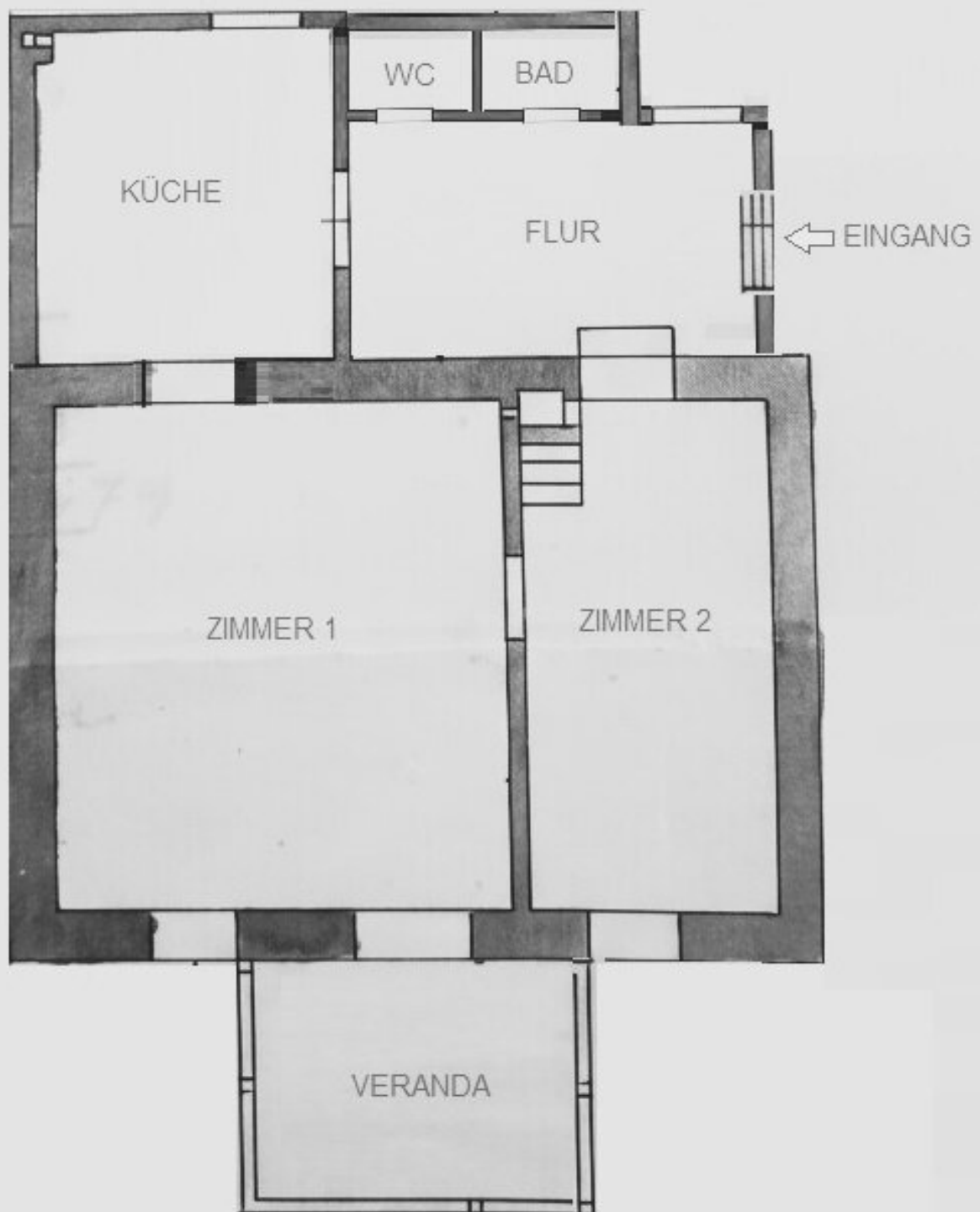












Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage von Weidling bei 3400 Klosterneuburg präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft mit großem Grundstück und Altbestand – eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer oder Investoren.

Lage

Weidling zählt zu den beliebtesten Wohnregionen im Großraum Wien. Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald sowie zur Donau verbindet naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Wander- und Radwege sowie Erholungsräume befinden sich direkt vor der Haustüre.

Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Nahversorger sind in kurzer Distanz erreichbar. Zudem bietet Weidling eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Wien – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto ist die Hauptstadt schnell und bequem erreichbar.

Grundstück & Widmung

Das großzügige Grundstück setzt sich aus Bauland sowie einer weitläufigen Grünlandfläche zusammen. Besonders hervorzuheben ist der traumhafte Weitblick im oberen Bereich der Liegenschaft – ein echtes Highlight mit großem Potenzial für Garten- oder Tierliebhaber.

Die Kombination aus bebaubarem Bereich und Grünland eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von einem großzügigen Privatgarten bis hin zu individuellen Gestaltungskonzepten mit gewünschter Privatsphäre.

Bauland - 564 m²

Grünland - 1469 m²

Bebaubare Fläche 140 m²

Bebauungsbestimmungen lt. Flächenwidmungsplan:

Bauklasse I und II - 2 Wohneinheiten

offene und gekoppelte Bauweise

Auf Anfrage übersende ich Ihnen gerne weitere, für die Bebauung relevanten Unterlagen wie Flächenwidmungsplan oder die detaillierten Bebauungsbestimmungen.

Altbestand

Auf dem Grundstück befindet sich ein gepflegtes, jedoch bereits in die Jahre gekommenes Wohnhaus.

- Das Haus mit einer bebauten Fläche von ca. 85 m² kann saniert, modernisiert und ausgebaut werden.
- Alternativ bietet sich ein Abriss und die Errichtung eines modernen Neubaus an.
- Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren nur sporadisch genutzt, daher können die aktuellen Betriebskosten bei einer ganzjähriger Nutzung abweichen.

Im unteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein Gartenhaus, das zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – etwa als Lagerfläche, Werkstatt, Hobbyraum oder Rückzugsort im Grünen.

Fazit

Diese Liegenschaft vereint:

- begehrte Wohnlage in Weidling
- großzügige Grundstücksfläche mit Bauland und Grünland
- beeindruckenden Weitblick
- gute öffentliche Anbindung
- vielseitiges Entwicklungs- und Nutzungspotenzial

Ein seltenes Angebot in einer der gefragtesten Wohngegenden im Wiener Umland – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch stadtnah bleiben möchten.

Kaufkonditionen

Der Energieausweis ist bereits beantragt und wird vom Eigentümer in Kürze vorliegen.

Kontaktperson: **Frau Zuzana Rueff**

Sollten Sie noch Fragen zum Objekt haben oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, können Sie mich gerne per Mail unter **rueff@netmakler.at** erreichen oder

telefonisch unter **0650/4834610** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns, eine Provision in Höhe von 3 % zzgl. 20 % MwSt. vom Kaufpreis zu verrechnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap