Baubewilligt | Grundstück mit 774 m² | ca. 385 m² Wohnnutzfläche möglich | Eigengarten bis zu ca. 413,07m² gesamt



Objektnummer: 8435

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	409.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

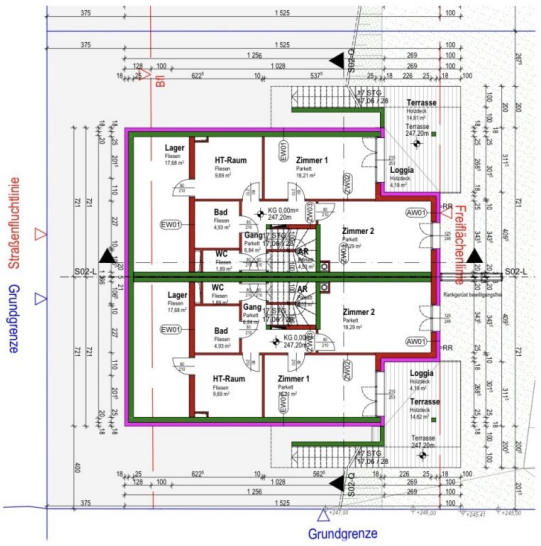


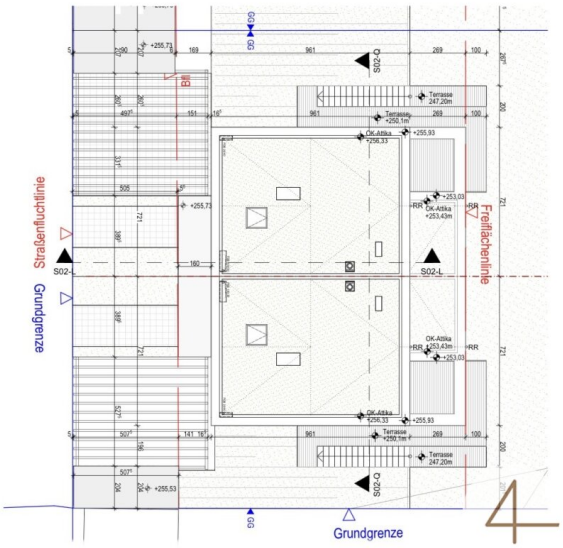
Michael Hellebrand

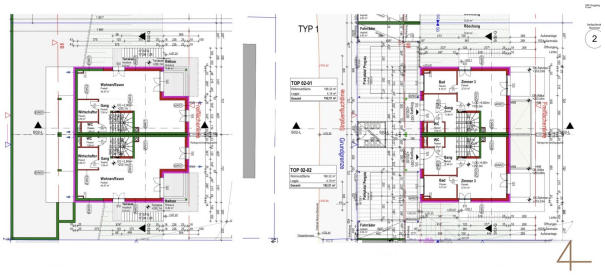
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

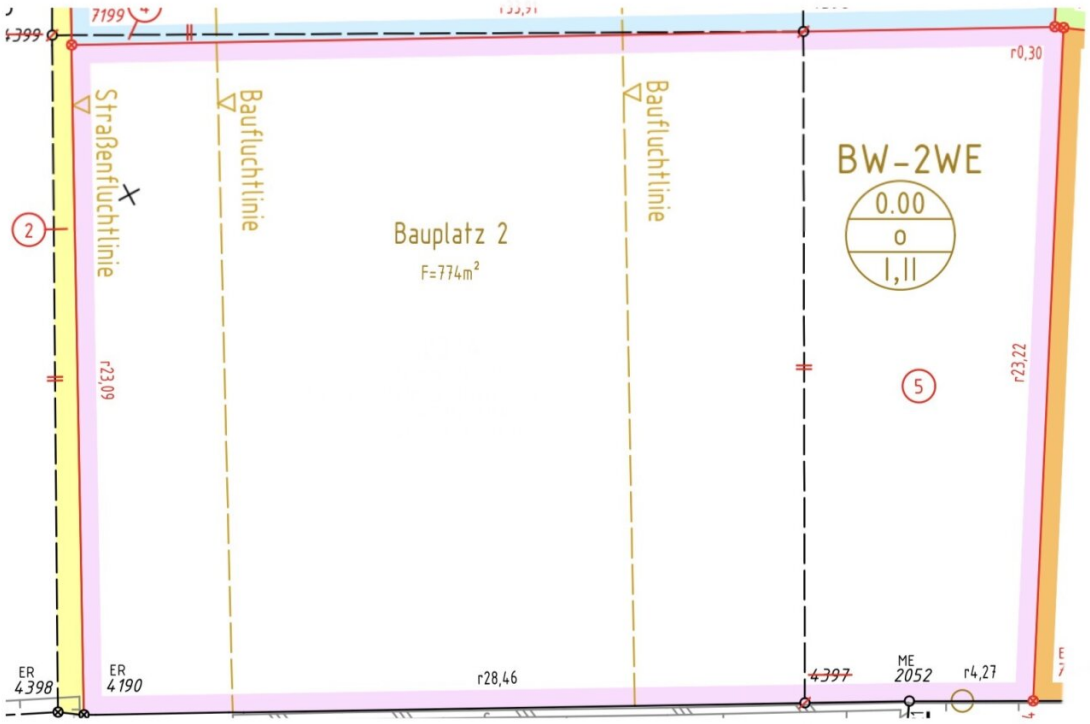
T 0664 / 753 46 995

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


Straßenfluchtlinie
Grundgrenze
Freiflächenlinie
Grundgrenze
Lager
HT-Raum
Zimmer 1
Loggia
Terrasse
Bad
Gang
WC
Zimmer 2
SO2-L
SO2-R
BR
RR
AR
AWD1
EWD1
EW01


Straßenfluchtlinie
Grundgrenze
Freiflächenlinie
Grundgrenze
SO2-L
SO2-R
BR
RR
OK-Attika
Terrasse


TYP 1
TOP 02-01
TOP 02-02
Straßenfluchtlinie
Grundgrenze


7199
4399
Straßenfluchtlinie
Baufluchtlinie
Baufluchtlinie
Bauplatz 2
F=774m²
BW-2WE
0.00
o
I,II
r0,30
r23,09
r23,22
2
5
ER
4398
ER
4190
r28,46
4397
ME
2052
r4,27

Objektbeschreibung

Bauplatz 2 mit Baubewilligung ca. 774 m² | ca. 385 m² Wohnnutzfläche möglich | Eigengarten bis zu ca. 413,07m² gesamt

In begehrter Grünruhelage von Maria Gugging gelangt dieser attraktive **Bauplatz mit ca. 729m² Grundstücksfläche** zum Verkauf. Das Grundstück ist Teil eines bereits bewilligten Doppelhausprojekts, Sie erwerben somit ein **baureifes Grundstück inklusive rechtskräftiger Baubewilligung**.

Je nach gewählter Einheit ist eine **Wohnnutzfläche von rund 325m² pro Doppelhaus (ca. 192,51 pro Einheit)** realisierbar. Großzügige Eigengärten mit bis zu **ca. 234m² Gartenfläche**, Terrassenflächen bis rund 20,80m² sowie Balkone bei ausgewählten Einheiten bieten ein hochwertiges Wohnkonzept mit viel Privatsphäre.

Die Hanglage ermöglicht attraktive Ausblicke über die umliegende Hügellandschaft und schafft ein exklusives Wohngefühl in absoluter Ruhelage.

Eckdaten

- Grundstück: ca. **774m²**
- Bewilligte Wohnnutzfläche gesamt: ca. **385m² (Doppelhaus)**
- Pro Einheit ca. **192,51m²**
- Eigengärten: ca. **178,74m² - 234,33m²**
- Garten-/Terrassenflächen: ca **20,8m² pro Einheit**
- Baubewilligung rechtskräftig
- Sofort realisierbar - kein Planungsrisiko

Ihr Vorteil

- Zeitersparnis von bis zu 24 Monaten
- Keine Einreichplanung notwendig
- Sofortiger Baustart möglich
- Ideal für Bauträger oder private Bauherren

Auf Wunsch begleiten wir Sie auch bei der **kompletten Realisierung des Bauvorhabens** von der Baukoordination bis zur schlüsselfertigen Umsetzung.

Alles aus einer Hand.

Standortvorteile

- Nur ca. 750 m zum **Institute of Science and Technology Austria (ISTA)**
- Ortszentrum fußläufig erreichbar
- Klosterneuburg-Zentrum ca. 12 Minuten mit dem PKW
- Wien Zentrum ca. 30 Minuten
- Bahnhof Klosterneuburg-Kierling ca. 11 Minuten mit dem Auto

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.