782 m² Grundstück | Doppelhaus | ca. 385 m² Wohnnutzfläche möglich | Eigengärten bis ca. 357,9 m² gesamt | Baubewilligt



Objektnummer: 8436

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	404.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

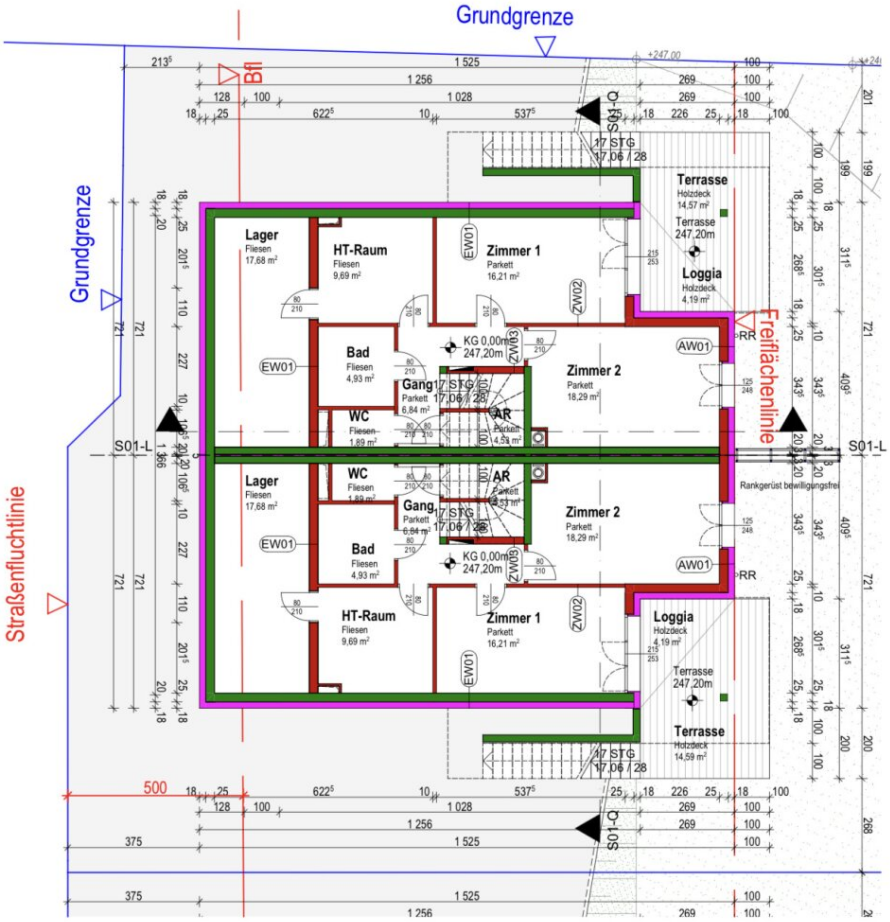


Michael Hellebrand

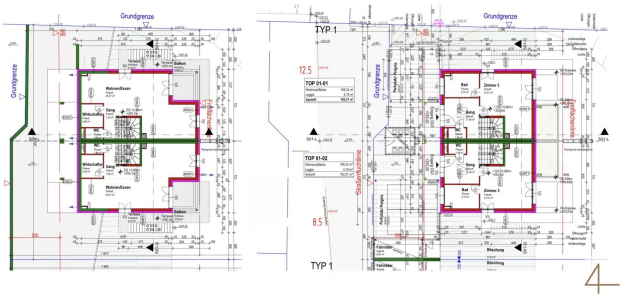
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

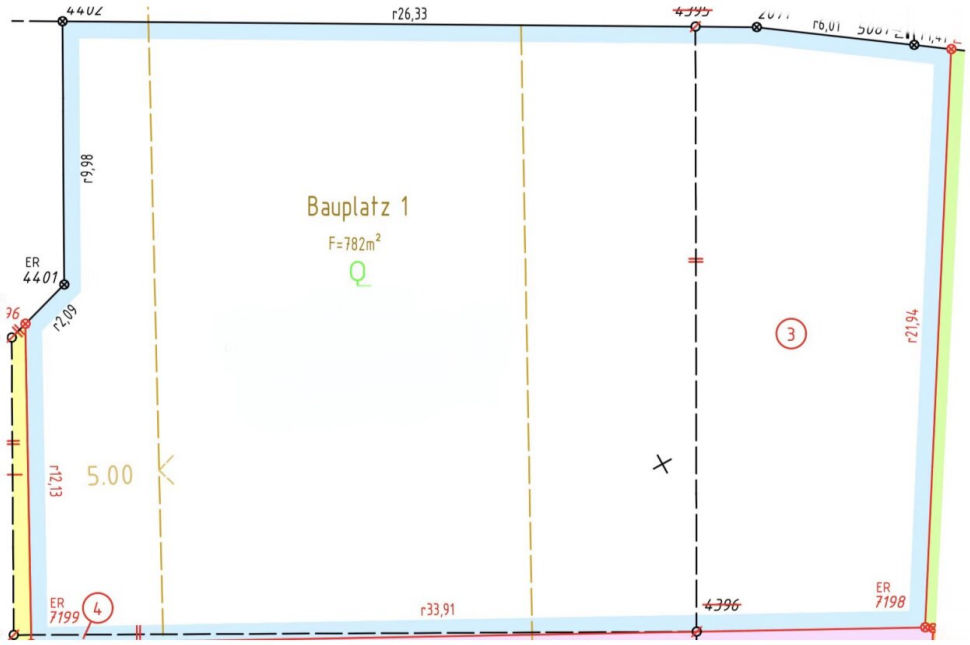
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Grundgrenze
Grundgrenze
Straßenfluchtlinie
Freiflächenlinie
S01-L
S01-L
B-B
Lager
Fliesen
17,68 m²
HT-Raum
Fliesen
9,69 m²
Zimmer 1
Parkett
16,21 m²
Bad
Fliesen
4,93 m²
Gang
Parkett
6,84 m²
WC
Fliesen
1,89 m²
AR
Parkett
4,53 m²
Zimmer 2
Parkett
18,29 m²
Terrasse
Holzdeck
14,57 m²
Terrasse
247,20m
Loggia
Holzdeck
4,19 m²
17 STG
17,06 / 28
KG 0,00m
247,20m
EW01
ZW02
ZW03
AW01
RR
Rankgerüst bewilligungsfrei
500
375
1 525
1 256
1 028
622⁵
537⁵
269
226
+247,00

4


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

4


4402
r26,33
4395
r6,01
r9,98
Bauplatz 1
F=782m²
ER
4401
r2,09
3
r21,94
r12,13
5.00
ER
7199
4
r33,91
4396
ER
7198

Objektbeschreibung

Bauplatz 1 ca. 782 m² Grundstück | ca. 385 m² Wohnnutzfläche möglich | Eigengärten bis ca. 357,9 m² gesamt

In begehrter Grünruhelage von **Maria Gugging** gelangt dieser attraktive **Bauplatz 1 mit ca. 782 m² 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 385 m² pro Doppelhaus (ca. 192,51m² pro Einheit)** realisierbar. Großzügige Eigengärten mit bis zu **ca. 184,10 m² Gartenfläche**, Terrassenflächen bis rund **20,77 m²** 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. **782m²**
- Bewilligte Wohnnutzfläche gesamt: ca. **385m² (Doppelhaus)**
- Pro Einheit ca. **192,51m²**
- Eigengärten: ca. **173,80m² - 184,10m²**
- Garten-/Terrassenflächen: ca. **20,75m² - 20,77m²**
- 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.