

**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

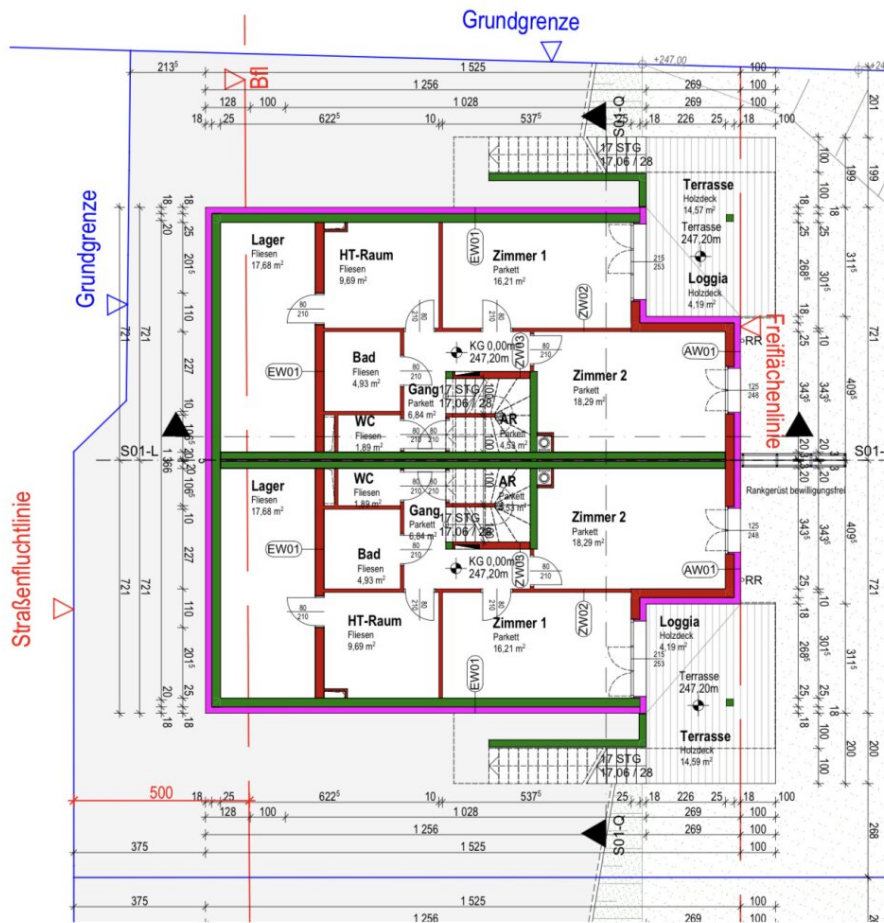


Michael Hellebrand

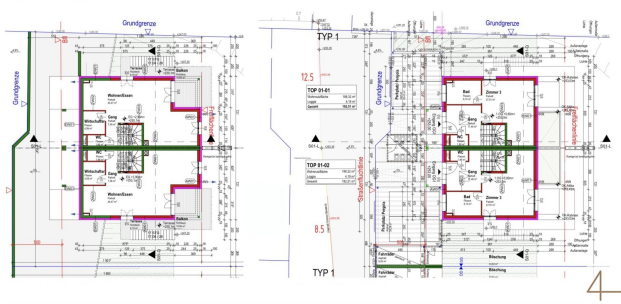
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

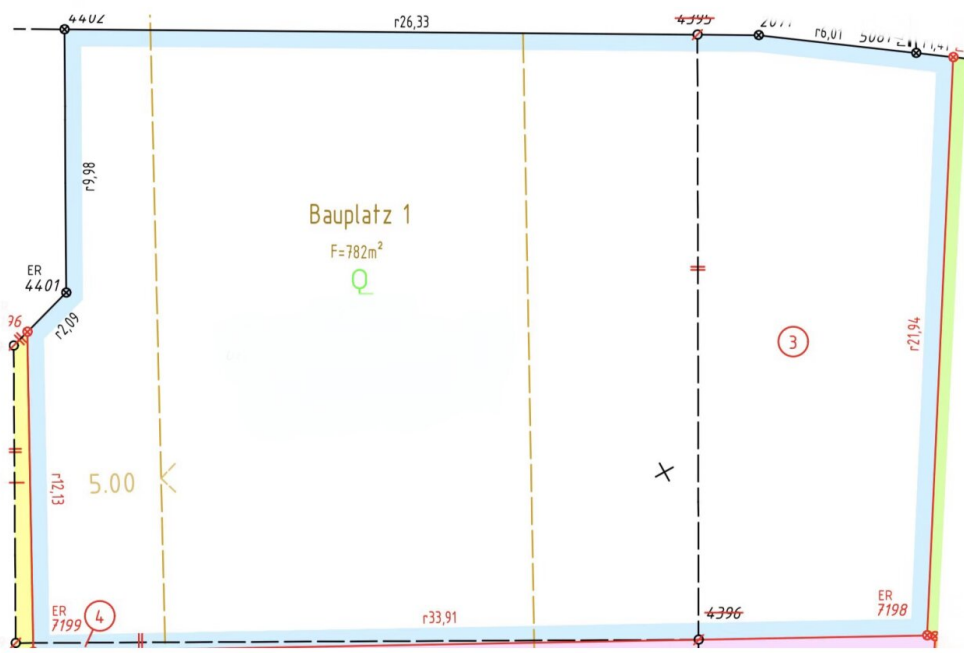
T 0664 / 753 46 995

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



4





4

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](tel:066475346995) zur Verfügung.

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.