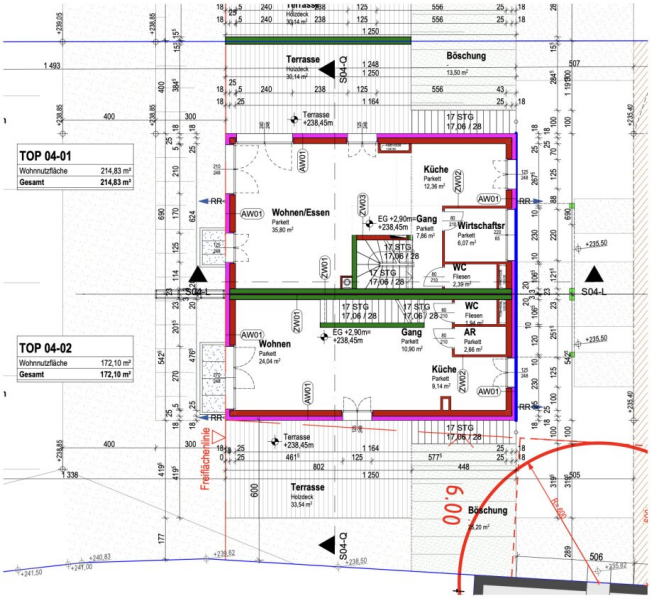
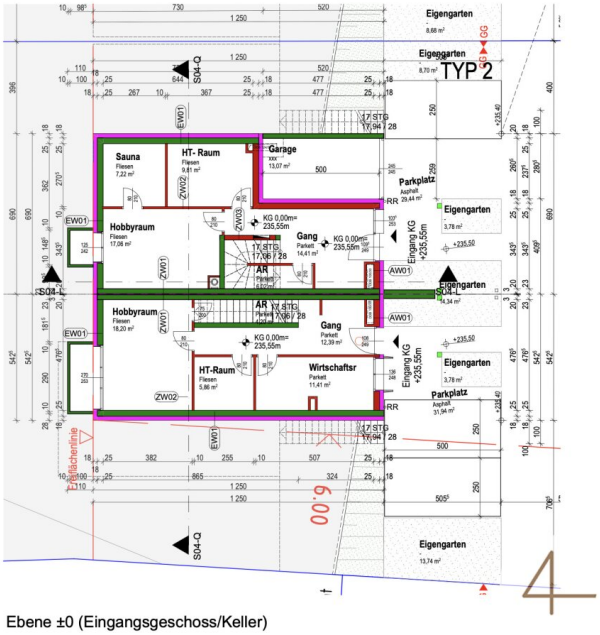
Premiumprojekt - ISTA-Nähe - 4.796 m² Grundstück - 2.233 m² bewilligte Nutzfläche - Baubewilligt



Ebene +1 (Gartengeschoss)



Ebene ±0 (Eingangsgeschoss/Keller)

Objektnummer: 8434

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	405.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

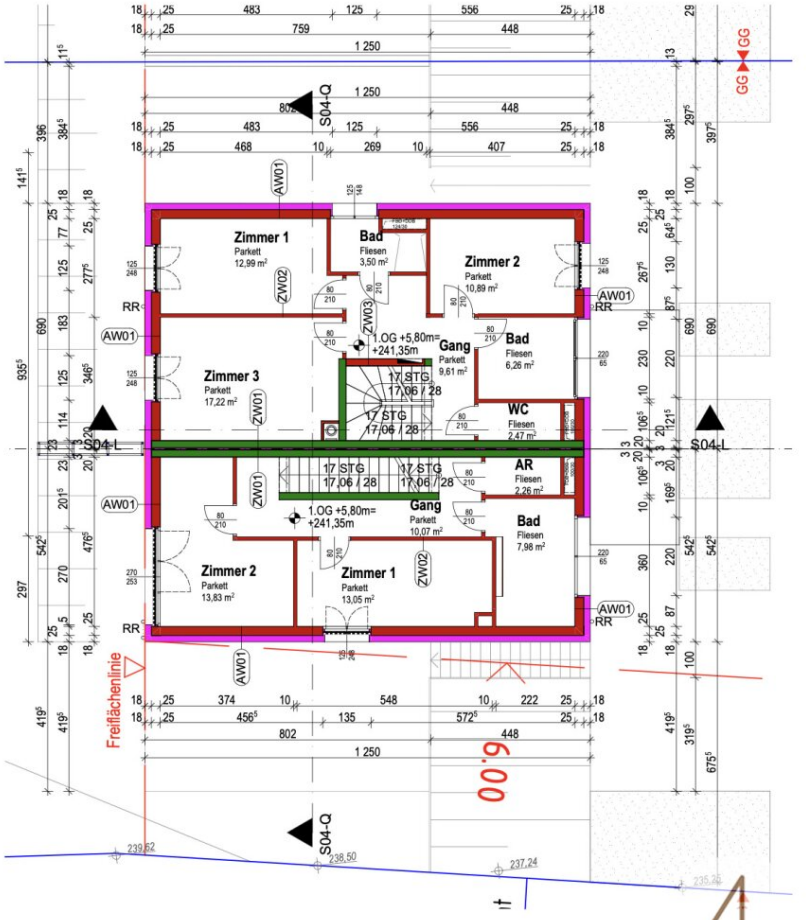


Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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



Ebene +2 (Obergeschoss)

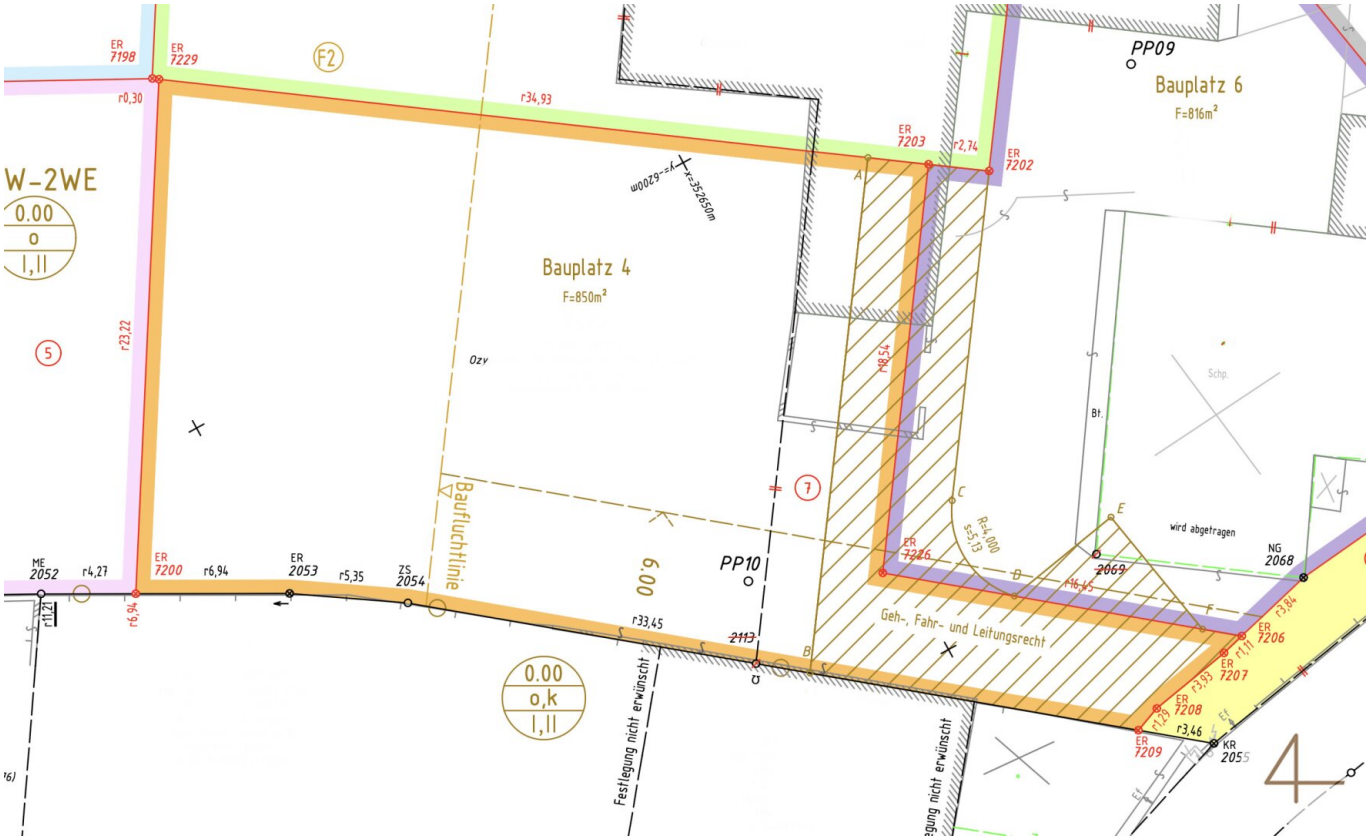


Ebene +3 (Dachgeschoss/Staffelgeschoss)




4


4


W-2WE
0.00
o
I,II
Bauplatz 4
F=850m²
Bauplatz 6
F=816m²
PP09
PP10
Baufluchtlinie
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
wird abgetragen
Festlegung nicht erwünscht
0.00
o,k
I,II
ER 7198
ER 7229
ER 7200
ER 7203
ER 7202
ER 7206
ER 7207
ER 7208
ER 7209
ME 2052
ZS 2054
ER 2053
NG 2068
KR 2055
r0,30
r34,93
r2,74
r23,22
r4,27
r6,94
r5,35
r33,45
r3,84
r3,93
r3,46
R=4,000
s=5,73
r46,45
r98,54
Ozv
Schp.
Bt.

Objektbeschreibung

Bauplatz 4 ca. 850 m² Grundstück | ca. 387m² Wohnnutzfläche möglich | Eigengärten bis ca. 323,7 m² gesamt

In begehrter Grünruhelage von **Maria Gugging** gelangt dieser attraktive **Bauplatz 4 mit ca. 850 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 387m² pro Doppelhaus (ca. 172,1m² - 214,83m² pro Einheit)** realisierbar. Großzügige Eigengärten mit bis zu **ca. 171,05 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. **850m²**
- Bewilligte Wohnnutzfläche gesamt: ca. **387m² (Doppelhaus)**
- Pro Einheit ca. **172,1m² - 214,83m²**
- Eigengärten: ca. **152,65m² - 171,05m²**
- Garten-/Terrassenflächen: ca. **30,14m² - 33,54m²**
- 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.