

## Historisches Stadthaus im Herzen von Klosterneuburg



**Objektnummer: 1858/10249**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3400 Klosterneuburg                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 135,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 135,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 224,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 89,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                        |
| <b>WC:</b>                           | 2                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 29,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 200,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,49                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.200.000,00 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

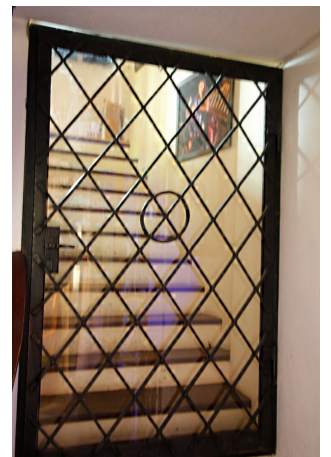
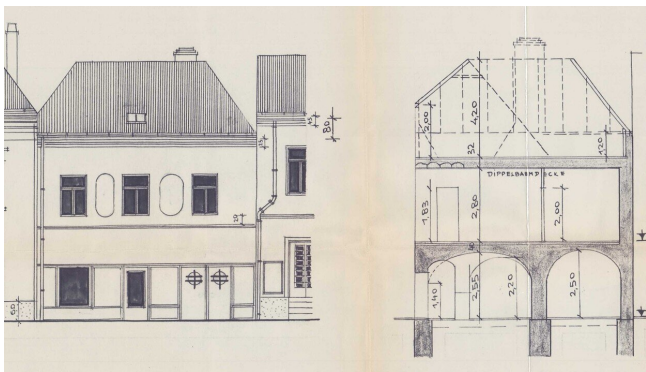
43.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

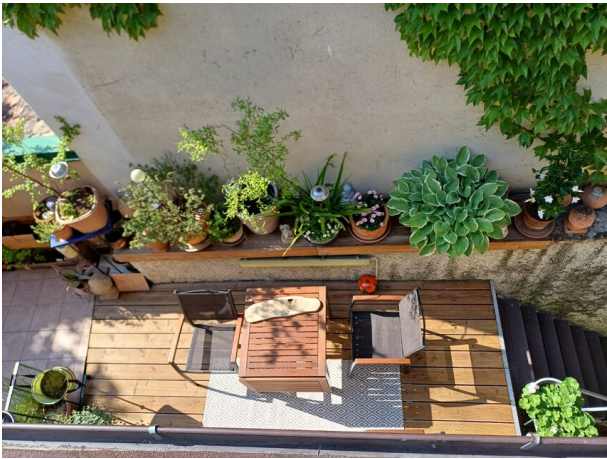


**Rudolf Lackner**

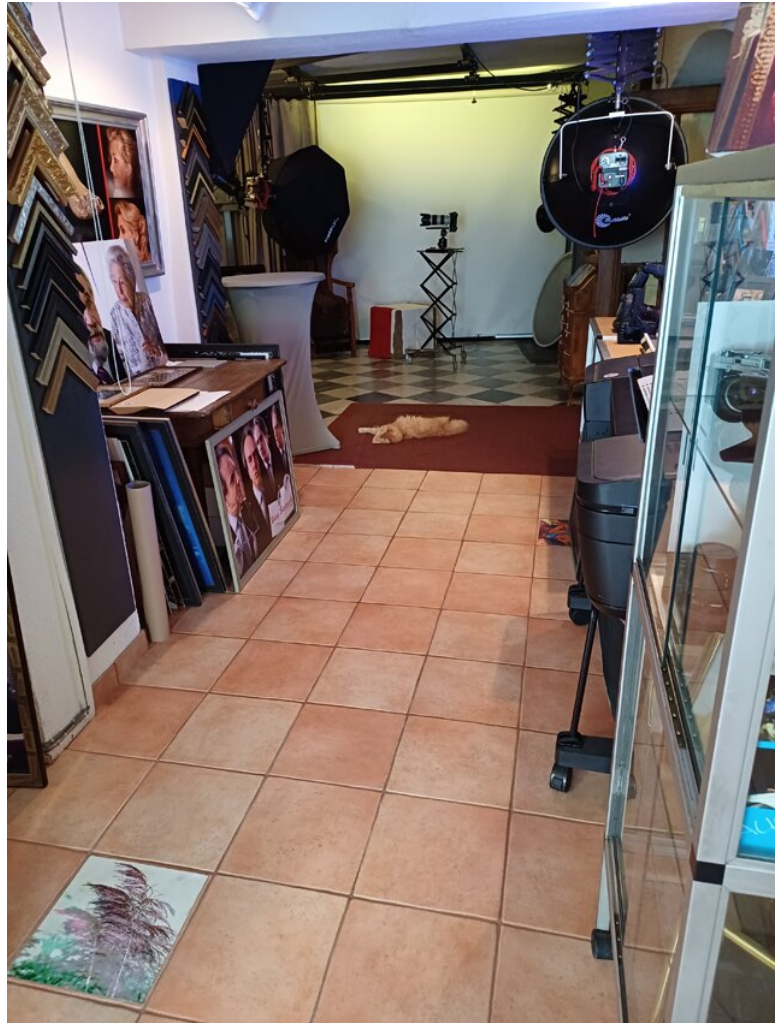
Netmakler – Amadeus Development GmbH  
Bergmillergasse 3/3



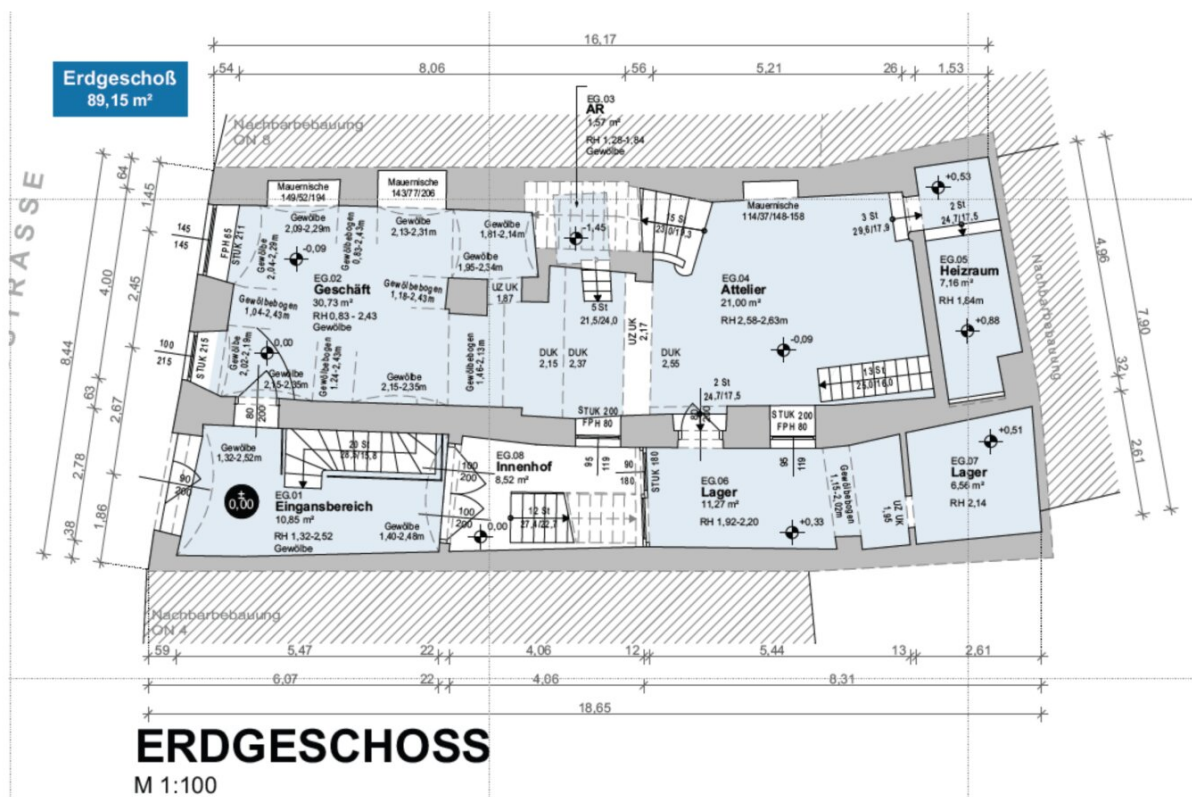




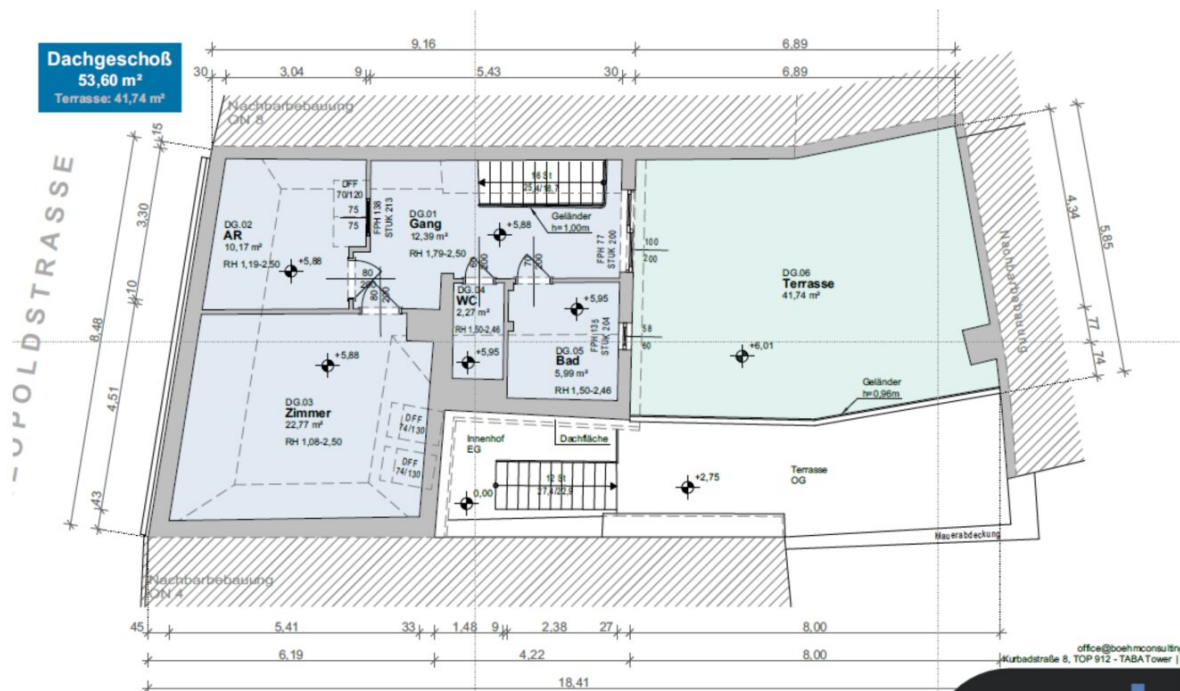






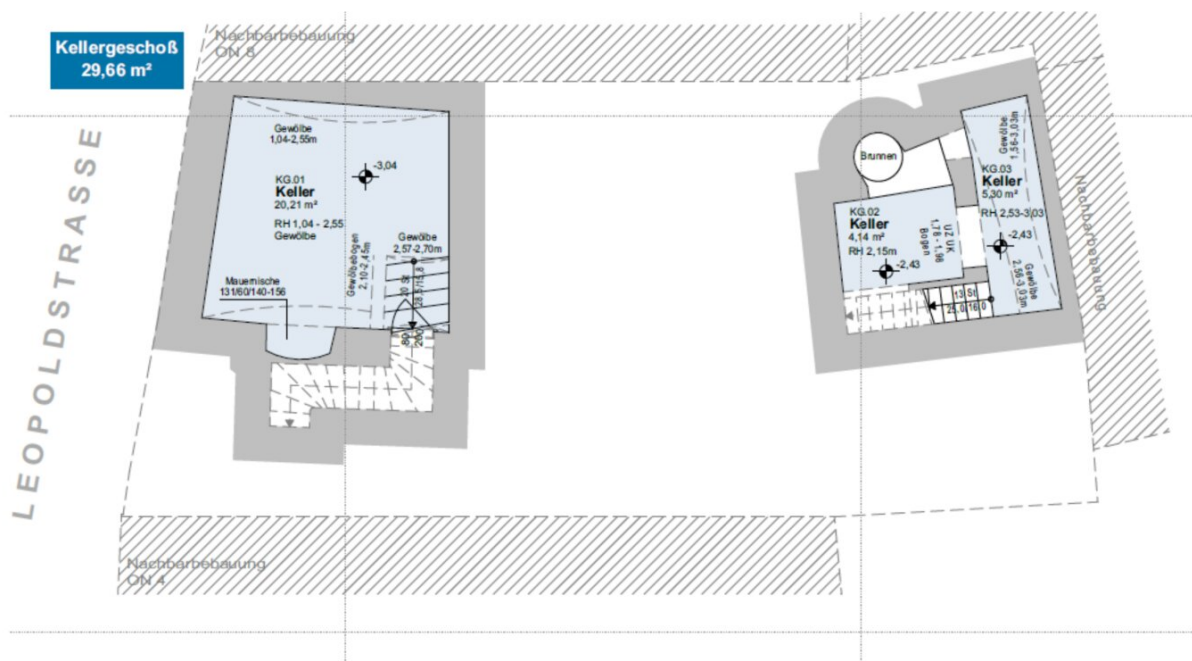






## DACHGESCHOSS

M 1:100



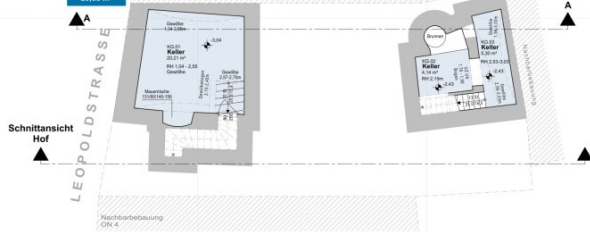
# BESTANDSPLAN

Inhalt: Leopoldstraße 6, 3400 Klosterneuburg  
Grundrisse

Digitale Bestandsaufnahme mit: ZEB Horizon & ZEB Revo Datum: 06.11.2025  
Maßstab: M 1:100 Blattgröße: 59,4 x 42  
gkz: HR, MB gedruckt am: 04.12.2025

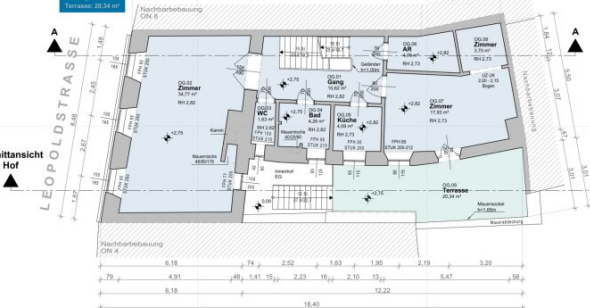
Stammdaten:  
Registrierung: Grundstück Zsh. Horizon RT & Zsh. Revu  
Vermessung: PABO GmbH  
Flächenerhebung: Punkt Csh. Origine & Binnenauf  
Binnenauf: Binnenauf auf einem CAD-Mittel  
Berechnung: Berechnung der Fläche & Höhenwerte  
Endergebnis: Endergebnis auf 2 Dezimalstellen gerundet  
Messabweichung beträgt ± 1 cm

Kellergeschoß  
29,66 m²



KELLERGESCHOSS  
M 1:100

Obergeschoß  
81,77 m²



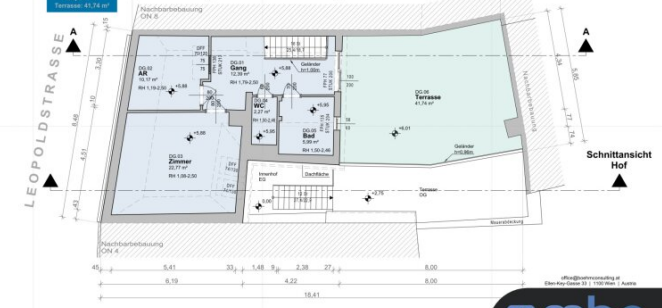
OBERGESCHOSS  
M 1:100

Erdgeschoss  
99,15 m²



ERDGESCHOSS  
M 1:100

Dachgeschoß  
53,62 m²



DACHGESCHOSS  
M 1:100

# BESTANDSPLAN

Inhalt: Leopoldstraße 6, 3400 Klosterneuburg  
Ansichten & Schnitt

Digitale Bestandsaufnahme mit: ZEB Horizon & ZEB Revo Datum: 06.11.2025

Maßstab: M 1:100 Blattgröße: 46 x 36

gez: HR, MB gedruckt am: 04.12.2025

Scanner: GeoSim Zeb Horizon RT & Zeb Revo  
Registrierung: FARO Connect  
Vektorisierung: Point Cloud Origins & Bricscad  
Flächenberechnung: Bricscad  
(basierend auf einem CAD-Modell)  
Berechnung mit mind. 5 Dezimalstellen  
Endergebnis auf 2 Dezimalstellen gerundet

Mess toleranz beträgt ±1cm



Leopoldstraße 6, 3400 Klosterneuburg

## Schnitt A

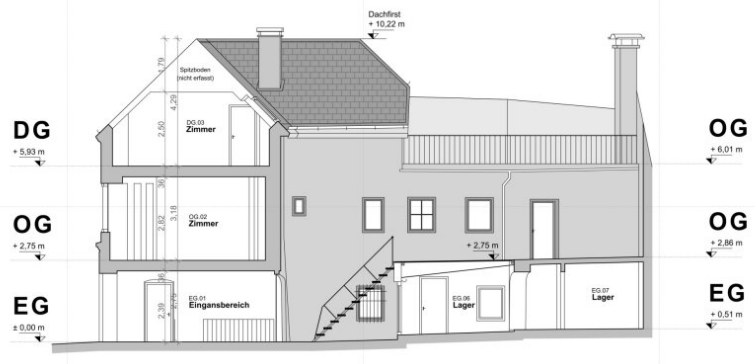
M 1:100



Leopoldstraße 6, 3400 Klosterneuburg

## Ansicht Straße

M 1:100



Leopoldstraße 6, 3400 Klosterneuburg

## Schnittansicht Hof

M 1:100

office@mbcconsulting.at  
Eben-Rey-Gasse 53 | 1100 Wien | Austria

**mbc**  
Böhm MBC Consulting GmbH  
INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNGSWESEN

Maßstabsleiste

0m 5m 10m 15m 20m 25m 30m 35m

## Objektbeschreibung

Das Stadthaus befindet sich nur eine Gehminute vom Rathausplatz entfernt und spiegelt in seiner Architektur verschiedene Epochen der Klosterneuburger Geschichte wider. Das genaue Baujahr lässt sich nicht eindeutig bestimmen. Es wird jedoch angenommen, dass die Grundmauern aus dem 15. Jahrhundert stammen. Nach einem Großbrand wurde das Gebäude im 16. Jahrhundert auf diesen Fundamenten neu errichtet. Das Haus steht unter Ensembleschutz (dieser bezieht sich auf den historischen Straßenzug und dient der Erhaltung eines architektonisch harmonisierenden Gebäudeverbundes). Der Ensembleschutz betrifft in erster Linie die Erhaltung der Fassade. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Im Inneren beeindruckt das Stadthaus durch historische Gewölbe, massive Mauern, eine charaktervolle Raumaufteilung sowie großzügige Terrassen. Insbesondere die Dachterrasse bietet ein Wohn- und Lebensgefühl, das in jüngeren Gebäuden kaum zu finden ist.

### Flächen:

**Grundstück: ca. 145 m<sup>2</sup>**

Flächenwidmung: BK-HE-G (Baulandkerngebiet-Handelseinrichtung-Erdgeschosszone)

Bebauungsbestimmung: 75 | g | II (75% Bebauungsdichte / Geschlossen / Bauklasse 2)

**-Gesamte Wohn- Gewerbe und Nutzfläche: ca. 224 m<sup>2</sup>**

-Wohnnutzfläche: ca. 135 m<sup>2</sup>

**-Erdgeschoss - Widmung Gewerbe / Bürofläche: ca. 89 m<sup>2</sup>**

-Terrasse- Obergeschoss: ca. 20,3 m<sup>2</sup>

-Terrasse- Dachgeschoss: ca. 41,7 m<sup>2</sup>

-3 Kellergewölbe: gemeinsam ca. 29,6 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss

**- ca. 89,15 m<sup>2</sup>**

1 Eingangsbereich: ca. 10,85 m<sup>2</sup>

1 Geschäft: ca. 30,73 m<sup>2</sup>

1 Atelier: ca. 21,00 m<sup>2</sup>

1 Lager (06): ca. 11,27 m<sup>2</sup>

1 Lager (07): ca. 6,56 m<sup>2</sup>

1 Heizraum: ca. 7,16 m<sup>2</sup>

1 Innenhof: ca. 8,52 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss:**

**- ca. 81,77 m<sup>2</sup>**

1 Vorraum / Gang: ca. 10,62 m<sup>2</sup>

1 Wohnzimmer mit Kamin: ca. 34,77 m<sup>2</sup>

1 WC: ca. 1,63 m<sup>2</sup>

1 Bad mit Dusche: ca. 4,26 m<sup>2</sup>

1 Küche: ca. 4,09 m<sup>2</sup>

1 Abstellraum: ca. 4,78 m<sup>2</sup>

1 Zimmer: ca. 17,93 m<sup>2</sup>

1 Zimmer: ca. 3,70 m<sup>2</sup>

1 Terrasse: ca. 20,34 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss:**

- ca. 53,60 m<sup>2</sup>

1 Vorraum / Gang: ca. 12,39 m<sup>2</sup>

1 Schlafzimmer: ca. 22,77 m<sup>2</sup>

1 WC: ca. 2,27 m<sup>2</sup>

1 Bad mit Dusche: ca. 5,99 m<sup>2</sup>

1 Abstellraum: ca. 10,17 m<sup>2</sup>

1 Terrasse: ca. 41,74 m<sup>2</sup>

**Keller:**

3 Gewölbe - **gemeinsam ca. 29,6 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:**

Zwischen 1972 und 1973 wurde das gesamte Gebäude umfassend modernisiert. Um das Jahr 2000 erfolgte die Installation einer Gasheizung mit Radiatoren sowie eines 200-Liter-Warmwasserboilers. Circa im Jahr 2017 wurden sämtliche Kunststofffenster und Terrassentüren in zweifach verglaste Ausführung erneuert, ebenso wurden die Fenster und Auslagen im Geschäftsbereich neu ausgeführt. Das Eternitdach wurde zuletzt im Jahr 2022 übergeben, die Kamineinfassung im Jahr 2024 vollständig erneuert.

**Kaufkonditionen:**

**Verfügbar:** nach Vereinbarung

**Besichtigungstermine:**

Bitte beachten Sie, dass das Stadthaus noch bewohnt ist. Besichtigungen können daher ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung und Absprache mit mir erfolgen.

**Monatliche Kosten:**

-Gemeindeabgaben: ca. 109,0 € / Monat

**Kaufpreis:** 1.200.000,0 €

**Vertragsserrichter:**

Notar Mag. Reinhard Wittmann

1140 Wien, [Hütteldorfer Str. 112 / Stiege 6 im Hof](#)

1,1% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt. und Barauslagen.

Nicht enthalten sind die im Zusammenhang mit einer Finanzierung entstehenden Kosten (insbesondere jene für die Eintragung eines Pfandrechts) sowie sämtliche Kosten und Gebühren, die im Falle einer grundverkehrsbehördlichen Abwicklung anfallen.

**Abgaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen:**

HWB: 200 kWh/m<sup>2</sup>a / Klasse E

fGEE: 2,49 / Klasse D

Der Energieausweis ist bis 27.07.2035 gültig.

**Öffentliche Anbindung:**

Die Anbindung Richtung Wien ist sehr bequem: Mit der Schnellbahn S40 gelangt man vom nahegelegenen Bahnhof Klosterneuburg-Kierling in etwa 15-30 Minuten ins Zentrum Wiens.

Zusätzlich gibt es Busverbindungen, z.B. die Linie 400, die Klosterneuburg mit Wien verbinden; Bus-Haltestellen sind nur wenige Gehminuten von der Leopoldstraße entfernt.

Für den Nahverkehr innerhalb Klosterneuburg gibt es Stadt- und Regionalbusse, Stadttaxi, Bahn sowie Fahrrad- und Radwegmöglichkeiten.

**Lage / Infrastruktur:**

Klosterneuburg liegt direkt nördlich von Wien, eingebettet zwischen Donau und Wienerwald und verbindet damit städtische Nähe mit naturnaher Umgebung.

Die Leopoldstraße gehört zum Zentrum bzw. Altstadtbereich von Klosterneuburg, mit kurzen Wegen zu wichtigen städtischen Einrichtungen mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie Bäckereien, Ärzte und Apotheken. Verwaltung und Behörden sind in kurzer Distanz erreichbar: Zum Beispiel befindet sich eine Außenstelle der Behörde in der Leopoldstraße. In unmittelbarer Nähe bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten eine ideale Gelegenheit zur Erholung und Bewegung im Grünen.

Auf unserer Homepage **www.netmakler.at** steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/10200** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung.

**Kontaktperson:** Rudolf Lackner

Falls Sie weitere Informationen zum Objekt benötigen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** oder telefonisch **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zu verrechnen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap