Idyllisches Sommerhaus auf 349m² Pachtgrund in der Schwarzen Au - Ihre private Grünoase!



Objektnummer: 3479/2405

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Wohnfläche:	37,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	156.000,00 €

Provisionsangabe:

5.616,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova

REMAX Trend
Rochusplatz 1
1030 Wien

H +43 676 841 543 600

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

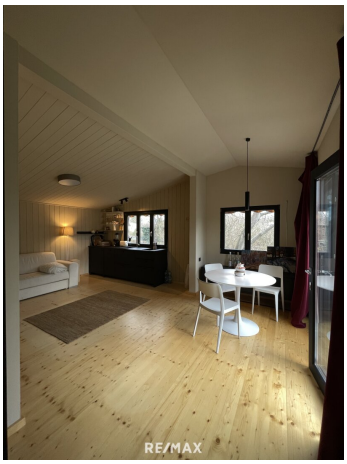

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

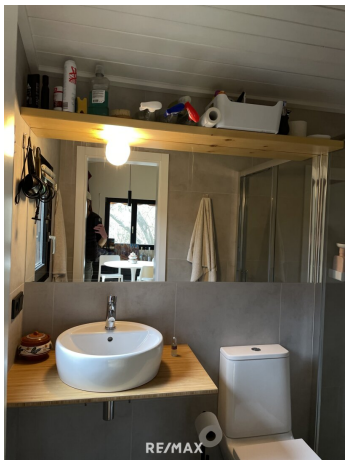

RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

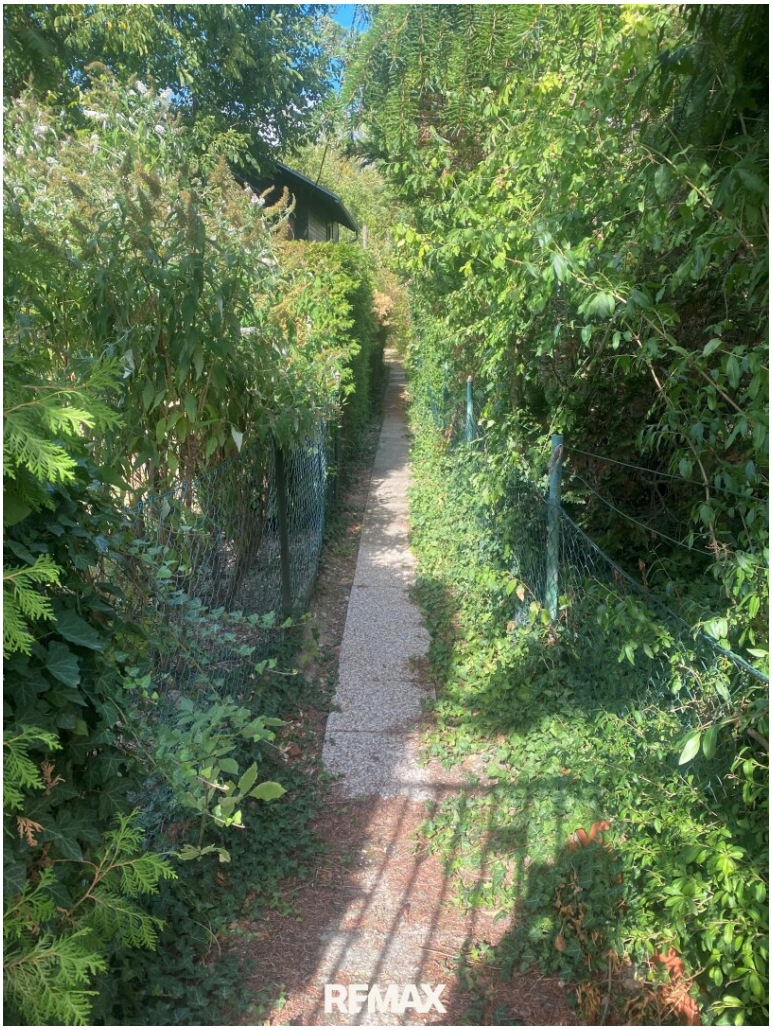

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX




RE/MAX


RE/MAX


236A
RE/MAX

Objektbeschreibung

Ihre private Wochenendoase: Idyllisches Sommerhaus auf 349m² Pachtgrund in der Schwarzen Au!

Raus aus dem Alltag, rein in die Natur! Wenn Sie eine bezugsfertige, leistbare Wohlfühloase für die warme Jahreszeit, die Wochenenden und den Urlaub suchen, ist dieses charmante Haus in der beliebten Siedlung „Schwarze Au“ (Klosterneuburg) genau das Richtige für Sie.

Das Objekt im Überblick:

- **Grundstück:** Ca. 349 m² – die perfekte, Wohlfühlgröße für Grillabende, Liegestühle und Entspannung.

- **Das Haus:** Gemütlicher Bestandsbau- **im Jahr 2025 saniert.**

- **Lage:** Absolut ruhig, grün und naturnah. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Erholung und schneller Erreichbarkeit.

Das Kleingartenhaus wurde im Jahr 2025 saniert. (OG- Wohnküche, Bad und WC, elektrische Markise, Terrasse, Elektrokasten, Kanal).

Sollten Sie sich für einen Neubau entscheiden, liegt die gültige Baubewilligung vor.

Bei dem Pachtgrund (Stift Klosterneuburg) handelt es sich um einen unbefristeten Pachtvertrag.

Jährliche Pacht beträgt derzeit € 1.723,58 (Stand 1.1.2026).

Jahresvorschreibung 2026: 317,22€ (Vereinsbeitrag pro Parzelle 132,88 € Müllentsorgungskosten 142,97 € Anzahl der Zusatzmitglieder: 4,00 € Erhaltungskosten Schrankenanlagen 7,37 € Hochwasserfond 30,00 €)

Der Garten ist mit mehreren Bäumen angelegt, es gibt auch eigenen Brunnen.

Einfach ein Traum, eine grüne Oase zum abschalten, sehr ruhig und doch so zentral, absolut paradiesisch.

Eine grüne Oase zum Abschalten: ruhig und dennoch zentral – absolut paradiesisch. Hier lässt sich die Ruhe wirklich genießen, außer Sie können das Gezwitscher der Vögel nicht ertragen.

INFRASTRUKTUR:

Eine tolle Lage in ca. 5 Minuten zu Fuß direkt im Zentrum von Klosterneuburg und der Schnellbahnstation Klosterneuburg - Kierling.

Lieber ein Neubauprojekt? Auch dafür haben wir eine Lösung: Nachbargrundstück mit Baubewilligung!

Sie möchten lieber ganz neu und nach eigenen Vorstellungen bauen? Auch dafür haben wir die perfekte Lösung: Das **direkte Nachbargrundstück** steht ebenfalls zur Verfügung – **inklusive bereits vorliegender Baubewilligung für einen Neubau!** Sie sparen sich die Behördenwege und können ohne Verzögerung mit der Umsetzung Ihres Traum-Sommerdomizils starten
: https://www.remax.at/de/im/kvetoslava-kalabova-73529802/3479-2406

Zwei Objekte, maximale Nähe, ein gemeinsames Ziel.

Dieses Angebot eignet sich ideal als **„Generationenprojekt“** oder für das Konzept **„Wohnen neben den besten Freunden“**. Es bietet die perfekte Gelegenheit für Familien oder Paare, gemeinsam etwas aufzubauen – wie beispielsweise den Kauf des Hauses durch die Eltern und des Grundstücks durch die Kinder. Das Projekt bleibt wirtschaftlich in einer Hand, während Sie die Vorzüge bester Nachbarschaft genießen.

ANFRAGEN:

Wie bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Wir sind auf der Suche nach ähnlichen Objekten für unsere Kunden, die bei diesem Objekt vielleicht nicht zum Zug kommen. Melden Sie sich zu einer kostenlosen Beratung noch heute an!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <7.500m

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

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap