Pachtgrundstück mit Altbestand im KGV Schwarze Au (Baubewilligung für ein KGH ist vorhanden)!



Objektnummer: 3479/2406

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	69.500,00 €

Provisionsangabe:

2.502,00 € 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

Objektbeschreibung

Grünes Familienglück: Ihr Pachtgrund in der Schwarzen Au!

Preissenkung auf € 69.500,- inklusive fertiger Baubewilligung! Perfekt für Ihr Tiny- oder Modulhaus!

Manchmal ist weniger einfach mehr: Weniger Wohnfläche, dafür mehr Natur, Freiheit und finanzielle Unabhängigkeit. Sichern Sie sich dieses idyllische Fleckchen Erde im KGV Schwarze Au zum neuen Bestpreis und verwirklichen Sie Ihr maßgeschneidertes Wohnkonzept..Das Grundstück eignet sich ideal für ein durchdachtes Tiny-House-Konzept, das minimalistisches Wohnen mit maximaler Lebensqualität verbindet.

Warum dieses Grundstück perfekt für Sie ist:

- **Sanft zur Natur & zur Geldbörse:** Ihr neues Modulhaus zieht ohne schwere Baumaschinen ein. Das schont den gewachsenen Boden und reduziert die Baunebenkosten auf ein Minimum.

- **Sofortiger Baustart:** Kein langes Warten auf Genehmigungen. Der rote Punkt ist da – Sie können direkt mit der Umsetzung beginnen.

- **387 m² pures Potenzial:** Genug Raum für ein modernes Tiny House und viel Platz für Hochbeete, eine Sonnenterrasse oder Ihre persönliche Wohlfühloase.

- **Lebensqualität Klosterneuburg:** Genießen Sie die Ruhe einer etablierten Kleingartenanlage, ohne auf die Nähe zur Stadt und die hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Highlights für Tiny-House- & Modulhaus-Liebhaber:

- **Keine schweren Baumaschinen nötig**: Ihr neues Tiny House oder Modulhaus wird

einfach angeliefert und aufgestellt. Aufwändige Erdarbeiten und schwere Baustellenfahrzeuge fallen weg. Das schont die Natur, spart Zeit und senkt die Nebenkosten massiv.

- **Sofort startklar**: Die Baubewilligung liegt bereits vor. Sie müssen nicht monatelang auf Behördenwege warten, sondern können direkt mit der Umsetzung beginnen.

- **Ideale Grundstücksgröße**: Mit **387 m²** bietet das Grundstück den perfekten Rahmen für ein kompaktes, modernes Zuhause mit genug Platz für Ihren privaten Traumgarten.

- **Top-Lage**: Ruhig und grün im KGV Schwarze Au in Klosterneuburg, aber dennoch hervorragend angebunden an die Infrastruktur und die Natur

Key Facts:

- **Grundstücksgröße**: 387 m²

- **Status**: Baubewilligung bereits vorhanden

- **Neuer Kaufpreis**: **€ 69.500,-**

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

Jährliche Pacht beträgt derzeit € 1.898,18 (Stand 1.1.2026).

Jahresvorschreibung 2026: 313,22€ (Vereinsbeitrag pro Parzelle 132,88 € Müllentsorgungskosten 142,97 € Erhaltungskosten Schrankenanlagen 7,37 € Hochwasserfond 30,00 €)

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

paradiesisch.

Hier können Sie 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 fertiges Haus statt Neubau? Sie möchten gar nicht neu bauen, sondern suchen eigentlich ein bereits bestehendes Haus?

Auch dann haben wir eine Lösung für Sie: Das direkt angrenzende Nachbargrundstück mit einem Haus:**https://www.remax.at/de/im/kvetoslava-kalabova-73529802/3479-2405**

I

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 <500m
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