

Klein, aber fein - Grundstück in Toplage mit Altbestand



Objektnummer: 19324

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Eva-Maria Rauchensteiner

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Gruenen Prater 13 1
1020 Vienna

T +436641526866

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





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein kleines Grundstück mit Altbestand in absolut zentraler Lage von Klosterneuburg. Hier kann ein wahrer Wohnraum für Paare oder Familien mit einem Kind entstehen. Die Möglichkeit eines Neubaus, der auf dem kleinen Grundstück einen gut durchdachten Wohnraum mit kleiner Außenfläche entstehen lässt, sind absolut gegeben. Mit einem Architekten/Baumeister kann hier ein kleines, feines Juwel entstehen, in welchem man aufgrund der perfekten Infrastruktur auch alt werden kann.

Für das kleine Nachbargrundstück, welches ebenfalls zum Verkauf steht, wird aktuell eine Bebauungsstudie erstellt, damit für Interessenten ein klareres Bild entsteht, welche Möglichkeiten hier gegeben sind, sich seinen persönlichen Wohnraum in zentraler Lage zu verwirklichen.

Zudem hätte man hier die Möglichkeit, beide Grundstücke zusammenzufassen, um ein größeres Projekt zu verwirklichen. Das Nachbargrundstück wird um 295.000 Euro angeboten (Grundstück mit einer Größe von 159 m²).

Hier die Hard-Facts im Überblick:

- **Top-Lage**
- **Grundstück mit Altbestand**
- **BK-6 WE**
- **Geschlossene Bauweise**
- **Bauklasse I**
- **Verbaubarkeit 80%**
- **Bereits aufgeschlossen und an den Kanal angeschlossen**

Die Liegenschaft weist eine gute Bebaubarkeit auf: Bauklasse I, geschlossene Verbauung, 80%, Bebauungsdichte.

Das bedeutet, dass die Gebäudehöhe an der Straßenseite bis zur Dachunterkante 5m hoch sein darf, ein Obergeschoß darüber hinaus in der Dachebene ist möglich. 80% der Grundstücksfläche dürften mit einem Bauwerk genutzt werden. Bauwerke dürfen rundum bis zur Grundstücksgrenze reichen, daher kann die Fläche zu 100% genutzt werden.

Die Infrastruktur ist hervorragend - Kindergarten und Schule ist direkt gegenüber und auch die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Umgebung. Zu Fuß kann man zum Rathausplatz gehen und findet somit in der Nähe sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Diese Lage ist selten am Markt und mit ein wenig Phantasie oder einem guten Architekten/Baumeister kann hier ein Projekt entstehen, welches Seinesgleichen sucht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
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