

# Ihr TRAUM vom EIGENHEIM: BAUGRUNDSTÜCK mit GRÜNBLICK in KLOSTERNEUBURG!



Grundstücksblick

**Objektnummer: 25872**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3400 Klosterneuburg             |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 599.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien

T +43 (676) 850 608 391

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











## Objektbeschreibung

### Zum Grundstück

**Willkommen in Klosterneuburg**, einer der **begehrtesten Wohngegenden Niederösterreichs**! Hier präsentieren wir Ihnen ein **einzigartiges Baugrundstück**, das Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr **Traum-Eigenheim** zu verwirklichen. Mit einer großzügigen **Fläche von ca. 686,00 m<sup>2</sup>** eröffnet sich Ihnen eine **Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten**, um ein **Zuhause** zu schaffen, das Ihren **individuellen Bedürfnissen** gerecht wird.

Das **Grundstück** liegt in einer **ruhigen und idyllischen Lage**, umgeben von der malerischen **Natur**, die **Klosterneuburg** zu bieten hat. Der **herrliche Grünblick** wird Sie täglich begleiten und sorgt dafür, dass Sie sich in Ihrem neuen **Zuhause** stets **entspannen** können. Genießen Sie die **frische Luft** und die **Ruhe**, während Sie gleichzeitig nur **wenige Minuten** von den **Annehmlichkeiten des städtischen Lebens** entfernt sind.

Mit einem **Kaufpreis von 917.320,00 €** investieren Sie in eine **Lage**, die nicht nur durch ihre **Schönheit besticht**, sondern auch durch ihre **hervorragende Verkehrsanbindung**. Eine **Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe** sorgt dafür, dass Sie **problemlos und bequem** in die **umliegenden Städte** und **Gemeinden** gelangen. So sind Sie **bestens angebunden** und **profitieren** von einer **guten Erreichbarkeit** des **öffentlichen Verkehrs**. Die **Schnellbahnstation** ist ca. 1,56 km entfernt.

Die **Infrastruktur in Klosterneuburg lässt keine Wünsche offen**. In der **unmittelbaren Umgebung** finden Sie alles, was Sie für den **täglichen Bedarf** benötigen. **Ärzte, Schulen** und **Kindergärten** sind in der Nähe, was dieses **Grundstück besonders attraktiv** für Familien macht. Auch **Supermärkte** und **Geschäfte** sind **bequem zu Fuß** oder mit dem **Fahrrad erreichbar**, sodass Sie Ihren **Alltag ganz entspannt gestalten** können.

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit**, um ein **Stück vom Paradies** in Klosterneuburg zu erwerben. Stellen Sie sich vor, wie Sie Ihr **Eigenheim nach Ihren Wünschen und Vorstellungen planen und bauen**. Schaffen Sie einen **Rückzugsort für sich und Ihre Familie**, in dem Sie unvergessliche Erinnerungen erleben werden.

**Zögern Sie nicht und lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!**

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ihr Traum vom Eigenheim in Klosterneuburg könnte schon bald Wirklichkeit werden!**

## Bebauungsvorschriften und Flächenwidmung

Der **Baugrund** ist im rechtsgültigen **Flächenwidmungsplan** zur **Gänze als Bauland und Wohngebiet (BW-2WE)** ausgewiesen. Es können bis zu **zwei Wohneinheiten** am **Baugrund** errichtet werden. Die **Bauklasse** ist **I,II** - **Gesamthöhe** des **Hauses** darf **8,00 m** nicht überschreiten. Die **Verbauungsdichte** liegt bei **ca. 168,00 m<sup>2</sup>** Die **Bauweise** ist **offen**. Es gilt das **niederösterreichische Baugesetz**.

## Maße des gesamten Bauplatzes (vor Teilung)

Der **Baugrund** hat eine **Größe** von **ca. 686,00 m<sup>2</sup>**. Die **südliche Breite** misst **ca. 23,00 m**. Die **nördliche Breits** ist **ca. 33,00 m**. Die **westliche Länge** ist **ca. 26,00 m** lang und die **östliche Länge** bewegt sich **ca. bei 30,00 m**.

## Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

## Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und

Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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 <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap