Traumhaftes Baugrundstück in Kierling, Klosterneuburg – sonnige Ruhelage mit großem Entwicklungspotenzial



LAGE & INFRASTRUKTUR

Wiener Innenstadt
in ca. 25 Minuten erreichbar

Öffentliche Anbindung
Busstation nur wenige Gehminuten entfernt

Nahversorgung
Supermärkte, Ärzte, Kindergarten, Volksschule und Gastronomie in unmittelbarer Nähe

Freizeit & Erholung
Radwege, Laufstrecken, Wienerwald, Heurige & Naherholungsgebiete direkt vor der Haustüre



KAUFPREIS & KONDITIONEN

€ 749.000,–

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.

GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundstücksfläche:	ca. 1.222 m²
Grundstücksabmessungen:	ca. 21 m × 58 m
Bauklasse:	I, II
Bauweise:	offen
Bebaubare Fläche:	ca. 215,7 m²
Unterkellerung:	grundsätzlich möglich
Wohnflächenpotenzial laut vorliegender Studie:	ca. 400 m²

FLÄCHENPOTENZIAL LAUT PROJEKTSTUDIE

Erdgeschoss & Obergeschoss (inkl. Stiegenhaus & Aufzug):	ca. 310 m²
Dachgeschoss (inkl. Stiegenhaus & Aufzug):	ca. 93 m²
Gesamtpotenzial:	**ca. 400 m²**

VIELFÄLTIGE BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Grundstück eignet sich ideal für die Errichtung eines modernen **Einfamilienhauses, Doppelhauses** oder **Zweifamilienhauses** – perfekt für Familien oder befreundete Paare.

EINFAMILIENHAUS | DOPPELHAUS | ZWEIFAMILIENHAUS

Projektstudien liegen bereits vor und können bei Interesse gerne übermittelt werden.



KONTAKT & BESICHTIGUNG

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Herrn Bruno Franz
+43 664 3553 790

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Grundstück persönlich präsentieren zu dürfen.

Alle Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.
Flächen- und Bebauungsangaben, insbesondere das angeführte Wohnflächenpotenzial, beziehen sich auf die vorliegende Projektstudie und sind vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen sowie der jeweils geltenden Bebauungsbestimmungen zu verstehen.

Objektnummer: 4356/458

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	749.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790

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



RAUMHAFTES BAUGRUNDSTÜCK
IN KIERLING, KLOSTERNEUBURG

Sonnig & ruhig gelegen – Ihr Traum vom Eigenheim beginnt hier!

LAGE & INFRASTRUKTUR

Wiener Innenstadt
in ca. 25 Minuten erreichbar

Öffentliche Anbindung
Busstation nur wenige Gehminuten entfernt

Nahversorgung
Supermärkte, Ärzte, Kindergarten, Volksschule und Gastronomie in unmittelbarer Nähe

Freizeit & Erholung
Radwege, Laufstrecken, Wienerwald, Heurige & Naherholungsgebiete direkt vor der Haustüre



KAUFPREIS & KONDITIONEN

€ 749.000,–

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.

GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundstücksfläche:	ca. 1.222 m²
Grundstücksabmessungen:	ca. 21 m × 58 m
Bauklasse:	I, II
Bauweise:	offen
Bebaubare Fläche:	ca. 215,7 m²
Unterkellerung:	grundsätzlich möglich
Wohnflächenpotenzial laut vorliegender Studie:	ca. 400 m²

FLÄCHENPOTENZIAL LAUT PROJEKTSTUDIE

Erdgeschoss & Obergeschoss (inkl. Stiegenhaus & Aufzug):	ca. 310 m²
Dachgeschoss (inkl. Stiegenhaus & Aufzug):	ca. 93 m²
Gesamtpotenzial:	**ca. 400 m²**

VIELFÄLTIGE BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Grundstück eignet sich ideal für die Errichtung eines modernen **Einfamilienhauses**, **Doppelhauses** oder **Zweifamilienhauses** – perfekt für Familien oder befreundete Paare.

EINFAMILIENHAUS | DOPPELHAUS | ZWEIFAMILIENHAUS

Projektstudien liegen bereits vor und können bei Interesse gerne übermittelt werden.



KONTAKT & BESICHTIGUNG

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Herrn Bruno Franz
+43 664 3553 790

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Grundstück persönlich präsentieren zu dürfen.

Alle Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.
Flächen- und Bebauungsangaben, insbesondere das angeführte Wohnflächenpotenzial, beziehen sich auf die vorliegende Projektstudie und sind vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen sowie der jeweils geltenden Bebauungsbestimmungen zu verstehen.

Objektbeschreibung

1.222 m² Grundstücksfläche | ca. 400 m² Wohnflächenpotenzial laut Studie | Bauklasse I, II | südseitige Hanglage | ruhige Sackgasse

In einer der begehrten Wohnlagen von **Kierling bei Klosterneuburg** gelangt dieses außergewöhnliche, südseitig ausgerichtete Baugrundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. **1.222 m²** zum Verkauf.

Die attraktive Hanglage verbindet **Ruhe, Privatsphäre und ganztägige Sonneneinstrahlung** mit einem schönen Blick über das Tal und die umliegende Landschaft. Eingebettet in die Ausläufer des Wienerwaldes bietet die Liegenschaft ideale Voraussetzungen für die Realisierung eines hochwertigen Wohnprojekts.

Die Lage in einer **ruhigen Sackgasse mit äußerst geringem Verkehrsaufkommen** sorgt für ein besonders angenehmes und privates Wohnumfeld und eignet sich hervorragend für Familien.

Lage & Infrastruktur

Kierling zählt zu den beliebten Wohnlagen Klosterneuburgs und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit Wiens.

- **Wiener Innenstadt:** mit dem Auto in ca. 25 Minuten erreichbar
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Busstation nur wenige Gehminuten entfernt
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Ärzte, Kindergarten, Volksschule und Gastronomie befinden sich in der näheren Umgebung
- **Freizeit & Erholung:** Wienerwald, Rad- und Laufstrecken, Wanderwege, Heurige und zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustüre

Damit bietet die Lage eine attraktive Kombination aus **Natur, hoher Lebensqualität und Nähe zu Wien**.

Grundstücksdaten

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.222 m²
- **Grundstücksabmessungen:** ca. 21 m × 58 m
- **Bauklasse:** I, II
- **Bauweise:** offen
- **Bebaubare Fläche:** ca. 215,7 m²
- **Unterkellerung:** grundsätzlich möglich
- **Wohnflächenpotenzial laut vorliegender Studie:** ca. 400 m²

Flächenpotenzial laut Projektstudie

Für **Erdgeschoss und Obergeschoss** ergibt sich unter Berücksichtigung von Stiegenhaus und Aufzug ein Flächenpotenzial von insgesamt ca. **310 m²**.

Für das **Dachgeschoss** sind unter Berücksichtigung von Stiegenhaus und Aufzug weitere ca. **93 m²** vorgesehen.

Damit ergibt sich laut Studie ein gesamtes Potenzial von rund **400 m²**.

Vielfältige Bebauungsmöglichkeiten

Aufgrund seiner Größe, Widmung und Konfiguration bietet das Grundstück interessante Möglichkeiten zur individuellen Bebauung.

Denkbar ist insbesondere die Errichtung eines:

- großzügigen **Einfamilienhauses**
- **Zweifamilienhauses**

- **Doppelhauses**

Damit eignet sich die Liegenschaft sowohl für Familien mit großzügigem Platzbedarf als auch für zwei Generationen, befreundete Familien oder Paare, die gemeinsam bauen und dennoch getrennte Wohneinheiten realisieren möchten.

Projektstudien für eine mögliche Bebauung liegen bereits vor und können bei konkretem Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden.

Kaufpreis & Konditionen

Kaufpreis: € 749.000,–

Maklerprovision:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung Ihres Immobilienprojekts**. Gemeinsam mit unseren langjährigen Finanzierungspartnern prüfen wir unterschiedliche Möglichkeiten und unterstützen Sie dabei, passende Konditionen für Ihr Vorhaben zu finden.

Kontakt & Besichtigung

Für weitere Informationen, die Übermittlung der vorhandenen Projektstudien oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Herrn Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

? **+43 664 3553 790**

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Grundstück persönlich präsentieren zu dürfen.

Bitte beachten Sie:

Anfragen können ausschließlich unter Angabe vollständiger Kontaktdaten inklusive **Name, E-Mail-Adresse und Telefonnummer** bearbeitet werden.

Alle Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Flächen- und Bebauungsangaben, insbesondere das angeführte Wohnflächenpotenzial, beziehen sich auf die vorliegende Projektstudie und sind vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen sowie der jeweils geltenden Bebauungsbestimmungen zu verstehen.

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 <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <3.000m
U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap