

Absolute Ruhelage! Attraktives Grundstück in gefragter Wohngegend



Umgebung, Blick auf Stift Klosterneuburg

Objektnummer: 297788

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neidhardgasse
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

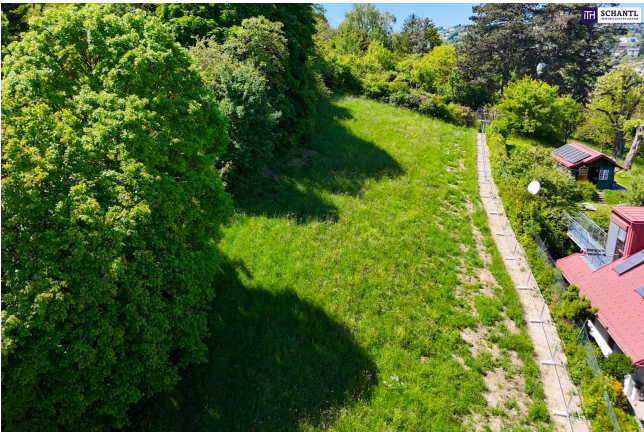


Tatiana Sagmeister

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 664 30 70 009
H +43 660 60 11 222

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



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Baugrundstück in einer der **begehrtesten Lagen Klosterneuburgs**, welches gemeinsam mit einer angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Fläche angeboten wird.

Grundstück 1927/1:

- Grundstücksfläche gesamt: 2094 m²

- Widmung:
 - Bauland, Wohngebiet (vordere Teil des Grundstückes)

 - Grünland, Land- und Forstwirtschaft (hintere Teil des Grundstückes)

- Baulandbeschränkung: für 2 Wohneinheiten

- Bebauungsdichte: „0.00“ (Bebauungsdichte von 25% / siehe Bebauungsvorschriften)

- Bauungsweise: offene Bauweise

- Bauklasse: I und II:
 - Bauklasse I: bis 5 m

 - Bauklasse II: über 5 bis 8 m

- Hanglage
- Die Gesamtbreite des Grundstücks: ca. 22 m
- Die Gesamtlänge des Grundstücks: im Durchschnitt ca. 95 m
- Deinstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes über Grundstück 1927/1 für das Grundstück 1927/3, EZ 4258

Das Grundstück 1927/1 ist in Grenzkataster eingetragen. Strom, Wasser und Kanal sind an der Grundstücksgrenze vorhanden. Die Anschließungsabgabe ist bereits entrichtet worden.

Dem Unterlagenpaket sind u.a. folgende Dokumente beigefügt:

- Bewilligte Einreichpläne (Baubewilligung abgelaufen)
- Bodengutachten
- Geometerplan

Lt. Abfrage beim Altlastenportal sind die im sichtbaren Kartenausschnitt keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Die laufende Kosten werden demnächst noch bekanntgegeben.

Stadt Klosterneuburg

Die Stadt selbst bietet nicht nur kulturelle Schätze, sondern auch eine **charmante Altstadt** mit gepflasterten Straßen, historischen Gebäuden und gemütlichen Cafés. Die landschaftliche Schönheit der Umgebung, die durch die Donau und die umliegenden Hügel geprägt ist, verleiht

Klosterneuburg eine **idyllische Atmosphäre**.

Klosterneuburg ist nicht nur ein Ort mit Geschichte und Kultur, sondern auch ein Hotspot der **Weinproduktion**. Die umliegenden Weinberge sind bekannt für ihre qualitativ hochwertigen Weine, die in den örtlichen Weingütern verkostet werden können.

Wenn Sie möchten, dass Ihre Kinder in einer **sicheren und freundlichen Umgebung** aufwachsen, ist Klosterneuburg ein hervorragender Ort dafür. Die Stadt zeichnet sich durch ihre **hohe Lebensqualität** aus und bietet zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, die auf eine qualitativ **hochwertige** Ausbildung und Betreuung ausgerichtet sind.

Der Alltag Ihrer Kinder ist **bestens strukturiert** und abwechslungsreich gestaltet. In Klosterneuburg stehen zahlreiche Angebote zur Auswahl, darunter Taekwondo, Fußball, Englischkurse für Kinder aller Altersgruppen, Schwimmkurse, Tenniskurse und vieles mehr!

Die lokale Gemeinschaft organisiert regelmäßig Veranstaltungen und Festivitäten, bei denen sich Bewohner jeden Alters zusammenfinden, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Unser Service für Sie

Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

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

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <3.750m

Höhere Schule <6.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap