

# Sonnige Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial in Klosterneuburg



Sonnige Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial

**Objektnummer: 298122**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinbrunnngasse
Art:	Grundstück - Gemischt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	670.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



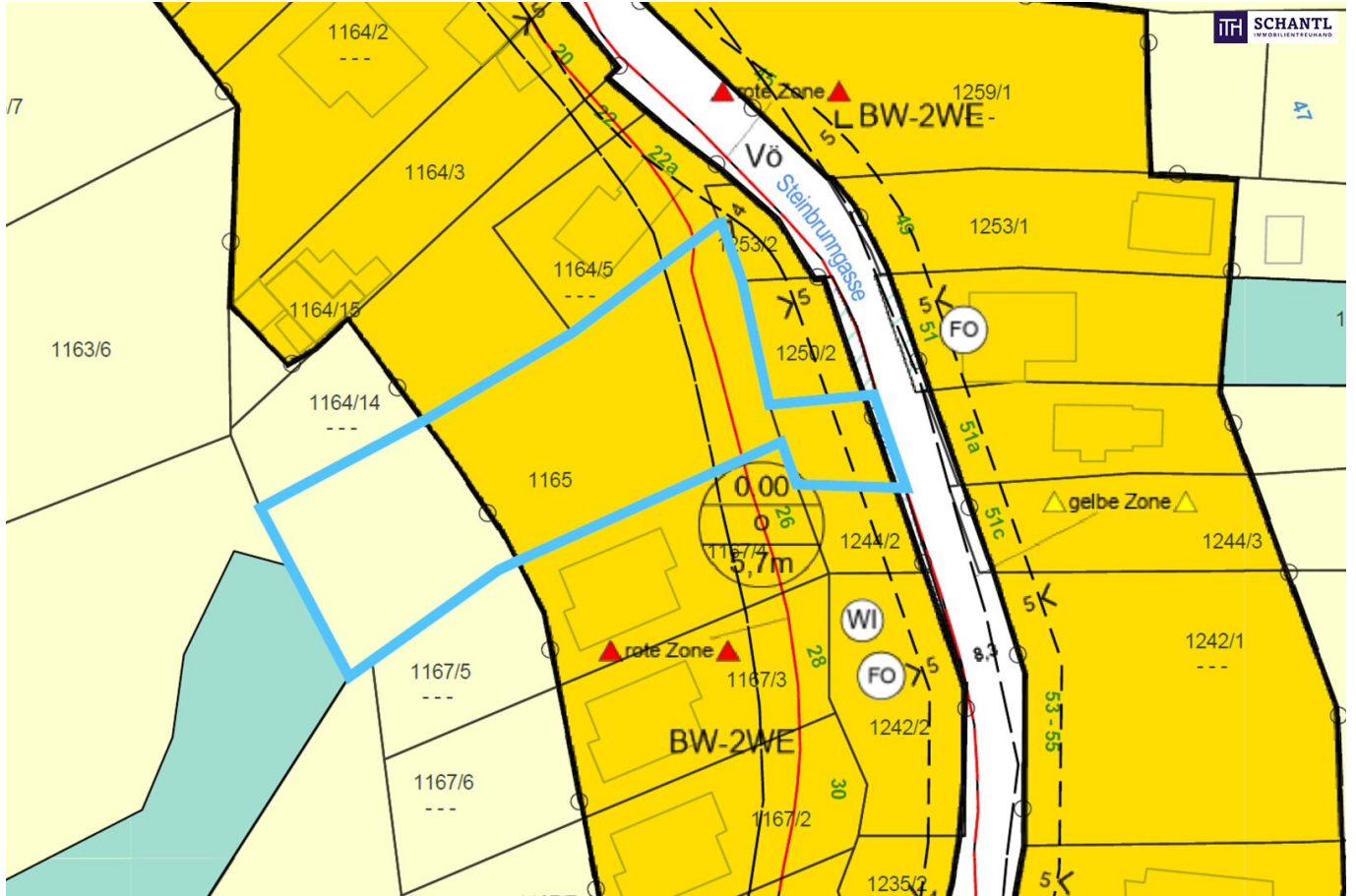
### Tatiana Sagmeister

Schantl ITH Immobilitentreuhand 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 gelangt eine aus zwei Grundstücken (Nr. 1165 und Nr. 1247/2) bestehende Liegenschaft:

- GSt.-Nr. 1165: Grundstücksfläche lt. Grundbuch 1804 m<sup>2</sup>
- GSt.-Nr. 1247/2: Grundstücksfläche lt. Grundbuch 174 m<sup>2</sup>
- **Gesamtfläche: 1978 m<sup>2</sup>**
- Widmung: Bauland, Wohngebiet (vordere Teil); Glf Land- und Forstwirtschaft (hintere Teil)
- Baulandbeschränkung: für 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte: „0.00“ (Bebauungsdichte von 25% / siehe Bebauungsvorschriften)
- Bauungsweise: offene Bauweise
- Maximale Gebäudehöhe: 5,7 m

Teilbereiche entlang der Straße sind als **rote bzw. gelbe Zone** ausgewiesen. Die Angaben wurden dem Flächenwidmungsplan entnommen.

Grundstücke sind unbebaut. Eine Baubewilligung für die Errichtung 2 Einzelhäuser wurde im September 2023 erteilt.

- Laut Altlastenkataster sind im relevanten Bereich keine veröffentlichungspflichtigen Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte ausgewiesen
- Die Anschlüsse für Wasser, Strom und Kanal sind an der Grundstücksgrenze vorhanden

- Die Aufschließungsabgabe hinsichtlich dem Grundstück 1165 wurde entrichtet

## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Autobus, Linie 400 ca. 800 m
- Bahnhof Klosterneuburg ist rund 5 km entfernt

## **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!

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 <750m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <3.750m  
Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <3.750m  
Geldautomat <3.750m  
Post <750m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <750m  
Straßenbahn <7.500m  
U-Bahn <9.250m  
Bahnhof <3.750m  
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap