

Maximale Optionen!



Objektnummer: 1165

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 Hintersdorf
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 214 06
H +43 664 22 98 981
F +43 2243 214 06 10

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











Objektbeschreibung

Exklusives Großgrundstück in Bestlage – Sonnenseite bei Klosterneuburg / Hintersdorf

Eingebettet in eine malerische, ländlich geprägte Umgebung zwischen Hintersdorf und Klosterneuburg, nahe dem Institute of Science and Technology Austria, liegt dieses sonnige Grundstück mit besonderem Charakter und viel Entwicklungspotenzial.

Auf der sonnigen Südseite gelegen, eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit:

3.321 m² Gesamtfläche, davon rund **2.950 m² Bauland** – ideal für anspruchsvolle Wohnprojekte in naturnaher Umgebung.

Die verbleibenden ca. **370 m² Grün- und Waldfläche** unterstreichen den besonderen Charakter dieses Grundstücks und sorgen für ein exklusives, grünes Umfeld.

Eckdaten im Überblick:

- Widmung: Bauland (ca. 2.950 m²) – Grünland (ca. 185 m²) – Wald (ca. 187 m²)
- Verbaubarkeit: **30 %** (ca. 885 m²)
- Bauklasse: **I & II**
- Bauweise: **offen**
- Maximal: **2 Wohneinheiten pro Grundstück**

Architektonisches Highlight – Hanglage mit Weitblick:

Die natürliche Hanglage eröffnet besonders attraktive Gestaltungsmöglichkeiten für moderne Architekturkonzepte. Durch **Terrassierung, Split-Level-Bauweise oder versetzte Baukörper** lassen sich die Wohneinheiten optimal in das Gelände integrieren.

Dadurch entsteht ein hochwertiges Wohngefühl mit klaren Vorteilen:

- **Freie Sichtachsen und beeindruckende Ausblicke auf nahezu jeder Ebene**

- **Optimale Belichtung durch die südseitige Ausrichtung**

- **Erhöhte Privatsphäre durch gestaffelte Bauweise**

Ein Konzept, das sowohl architektonisch als auch wirtschaftlich überzeugt und sich hervorragend am Markt positionieren lässt.

Attraktives Entwicklungspotenzial:

Durch eine mögliche Parzellierung ergeben sich hervorragende Perspektiven für Bauträger und Investoren.

Eine Teilung in etwa **5 Grundstücke à ca. 500 m²** ermöglicht die Errichtung von modernen Doppelhäusern oder großzügigen Wohneinheiten.

Pro Parzelle sind jeweils **zwei Wohneinheiten** realisierbar – mit ca. **150 m² Wohnfläche pro Ebene**. Damit entsteht ein stimmiges Wohnkonzept mit hoher Nachfrage in dieser begehrten Lage.

Eine bereits ausgearbeitete Planung sieht **vier Doppelhäuser sowie ein zusätzliches Wohnhaus mit zwei Einheiten** vor. Die Wohnflächen bewegen sich zwischen **155 m² und 219 m²**, jeweils mit komfortablen Stellplätzen vor den Garagen.

Wirtschaftlichkeit:

- **Ca. 178.000 € pro Grundstück**

- **Ca. 89.000 € pro Wohneinheit**

Aufgrund der attraktiven Einstiegskosten pro Einheit eröffnet sich für Bauträger zusätzliches Potenzial zur **Optimierung der Projektkalkulation und nachhaltigen Gewinnrealisierung**.

Fazit:

Ein Grundstück mit Seltenheitswert: großzügig, sonnig, hervorragend gelegen und mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Ob als Investment oder zur Realisierung eines hochwertigen Wohnprojekts – hier verbinden sich Natur, Ruhe und Stadtnähe auf ideale Weise.

Erleben Sie es selbst:

Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Grundstück persönlich – bei einem gemeinsamen Rundgang erschließt sich das volle Potenzial dieser einzigartigen Liegenschaft. Ich freue mich schon auf Ihren Anruf.

Der Preis: € 899.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at