

**Provisionsfrei - Traumhaftes Villenbaugrundstück für
exklusives Wohnprojekt - mit herrlichem Altbaumbestand**



Objektnummer: 609

Eine Immobilie von YES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 Hintersdorf
Kaufpreis:	1.330.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

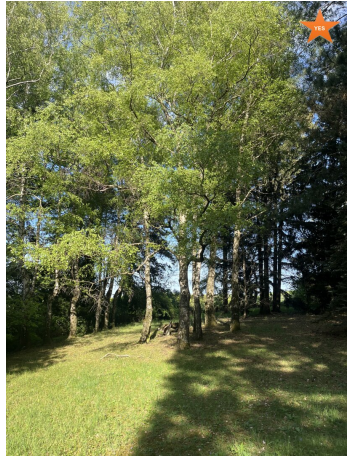
Mag. Romana Zeilinger

YES Immobilien GmbH
Messerschmidtg. 48/16
1180 Wien

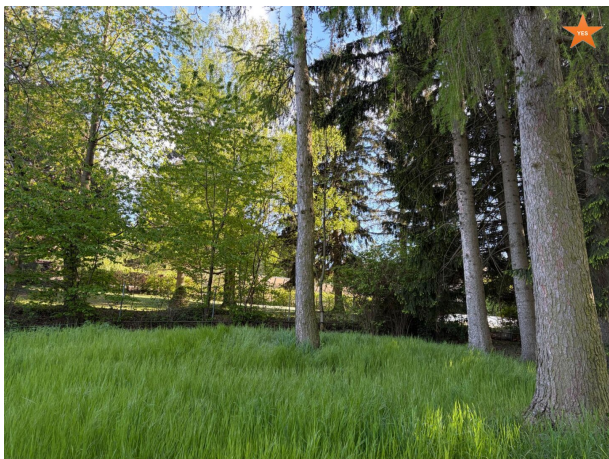
H +43 676 480 39 55

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













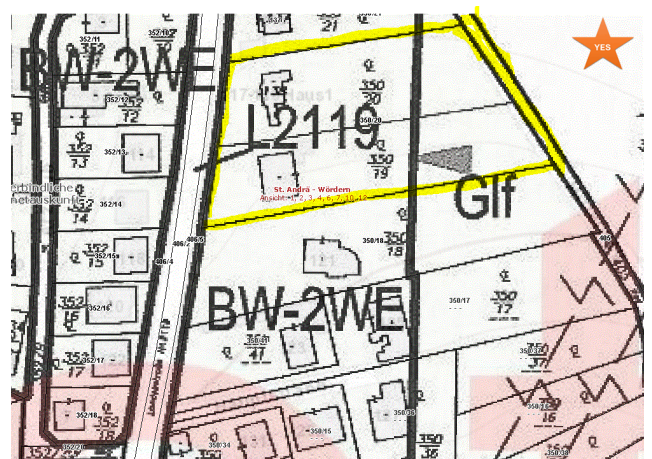


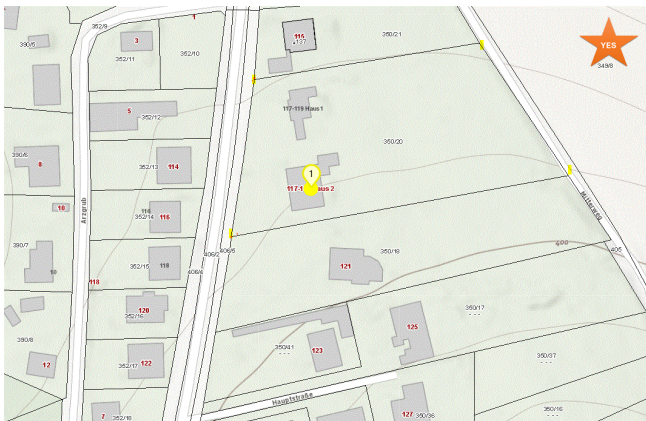
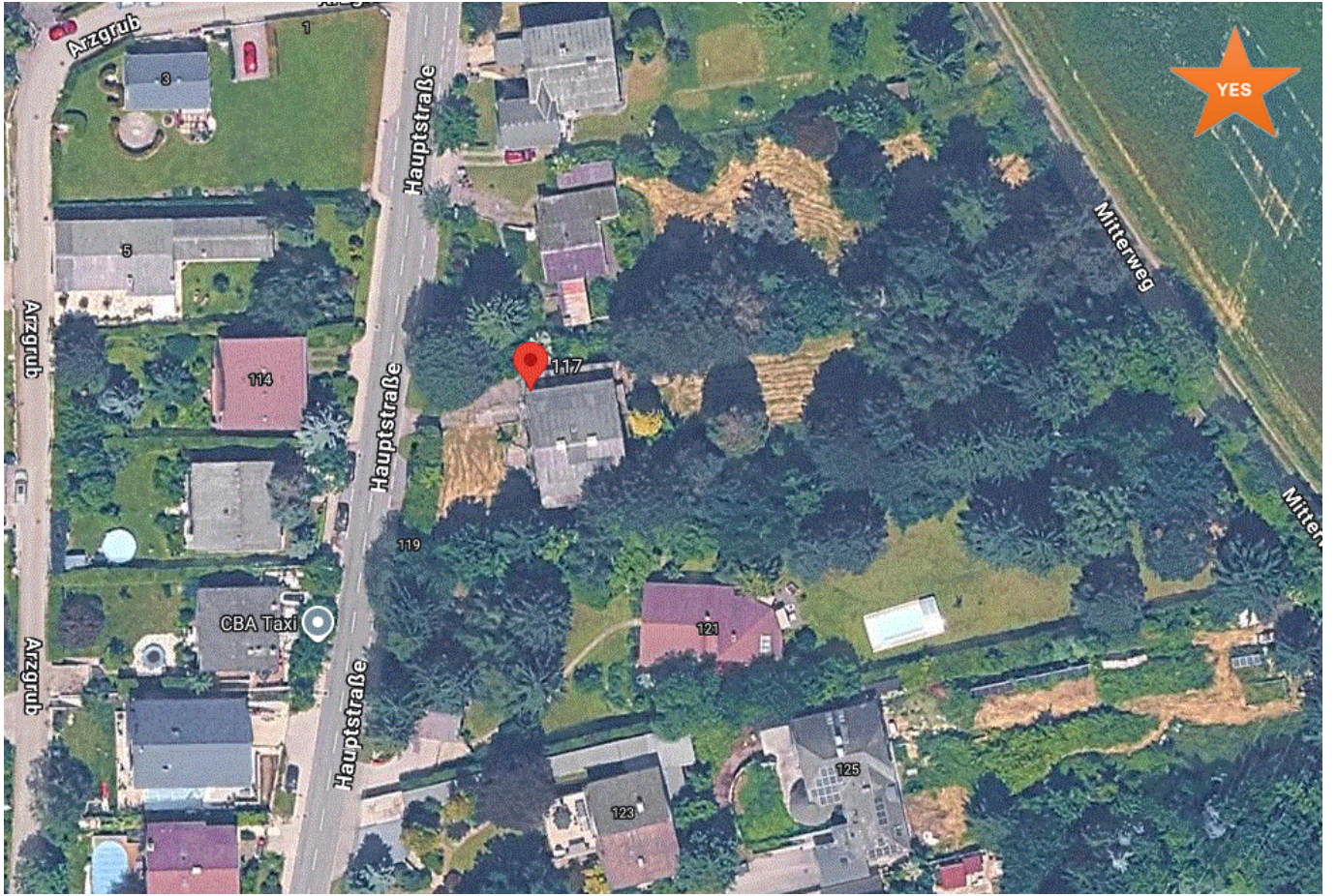












Objektbeschreibung

Attraktives Baugrundstück mit herrlichem Altbaumbestand! Eine Oase der Entspannung , fernab vom Trubel der Stadt.

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Grundstück mit einer **Gesamtfläche von 5.798 m²** in hervorragender Lage nahe Klosterneuburg.

Die Liegenschaft befindet sich im Bauland Wohngebiet und bietet ideale Voraussetzungen für ein **exklusives Villenprojekt inmitten eines Parks mit Altbaumbestand.**

Eckdaten:

2. **Grundstücksfläche: 5.798 m²**, davon ca. **3800 m² Bauland**, Rest Grünland
4. **Widmung: Bauland Wohngebiet**, 2 Wohneinheiten
6. **Bebauungsdichte: 30 %** - ca. 1140 Quadratmeter bebaubar
8. **Bauweise:** Offene Bauweise, bis zu 2 Wohneinheiten
10. **Teilbarkeit:** Ja
12. **Bestand:** zwei Einfamilienhäuser- Abbruchobjekte
14. **Alle Anschlüsse, wie Wasser, Kanal und Strom sind vorhanden.**

Durch die großzügige Fläche eignet sich das Grundstück für die Errichtung eines hochwertigen Wohnprojektes. Die offene Bauweise ermöglicht eine attraktive, aufgelockerte Bebauung mit viel Grünraum und hoher Wohnqualität.

Die bestehende Bebauung umfasst zwei Häuser, wobei ein Abbruch und eine komplette Neuentwicklung problemlos möglich ist – dadurch eröffnen sich vielfältige architektonische und wirtschaftliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine Teilung des Grundstückes wäre natürlich auch möglich und würde weitere Perspektiven eröffnen.

Lage

Die Nähe zu Klosterneuburg verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit **ausgezeichneter Infrastruktur** und schneller Erreichbarkeit von Wien. **Schulen, Einkaufsmöglichkeiten**, öffentliche Verkehrsmittel sowie **Freizeit- und Erholungsangebote** befinden sich in komfortabler Distanz. Die **gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** mit einer **nahegelegenen Bushaltestelle** sorgt für bequeme Erreichbarkeit. Ideal für Naturliebhaber und Pendler, die **Ruhe und Nähe zur Stadt** schätzen.

- 13 Autominuten nach Klosterneuburg

- 20 Autominuten nach Wien

Gerne übermitteln wir weitere Unterlagen und stehen für eine Besichtigung zur Verfügung. Es lohnt sich!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <3.500m
Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.000m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <10.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap