

## Toller Villenbaugrund mit Fernblick am Josefsteig



Fernblick

**Objektnummer: 6094**

**Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag.(FH) Harald Grassler**

Ideal Real Immobilien GmbH  
Strebersdorfer Platz 6  
1210 Wien

H +43 664 581 82 89

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





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieser schöne Baugrund in absoluter **Ruhelage** (Sackgasse) im Klosterneuburger "Josefsdorf" nahe der Höhenstraße.

Er ist an der Straßenseite ca. 28 m breit, bei einer Tiefe von ca. 20 m.

Das Grundstück ist **teilweise eben**, was eine einfache Bebauung ermöglicht.

Beim Neubau ist es ein Leichtes den **Fernblick** aus dem zukünftigen Obergeschoß zu schaffen!

Auf dem Grundstück befindet sich ein altes Holzhaus, das leicht abgebrochen werden kann.

Bebauungsbestimmungen: Bebauungsdichte gemäß Gemeinde Klosterneuburg 25%, offene Bauweise, Bauklasse I/II

Laut vorliegender Bebauungsstudie ließen sich ca. **350 m<sup>2</sup> WNFI** errichten!

Es dürfen gemäß Bebauungsplan max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Die **Aufschließungsabgabe** wurde bereits **entrichtet**.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap