

**Hang ins Glück!**



Vorgarten

**Objektnummer: 1189**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.







REMAX

## Objektbeschreibung

Mitten drin, und trotzdem mit Raum nach unten, oben und überallhin.

Dieses Grundstück liegt dort, wo Klosterneuburg besonders praktisch wird: zentral, wenige Meter von der Wiener Straße entfernt und quasi am Weg hinauf in die Obere Stadt. Man ist mitten im Leben, ohne lange Wege, ohne große Erklärungen – Geschäfte, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten und alles, was man im Alltag so braucht, liegen rundherum fast griffbereit.

Die Liegenschaft selbst bringt dabei eine spannende Ausgangslage mit. Ein Teil des ca. 701 m<sup>2</sup> großen Grundstücks – etwa ein Drittel – präsentiert sich eben und gut nutzbar, danach zieht sich das Gelände länger nach unten. Genau darin könnte aber auch der besondere Reiz liegen: Wo andere nur Hang sehen, entstehen vielleicht Terrassen, Ausblicke, versetzte Ebenen, Wohnungen mit Charakter – oder ein Einfamilienhaus, das nicht einfach nur hingestellt wird, sondern sich mit dem Grundstück beschäftigt.

Bei einer Bebauungsdichte von rund 25 % ergibt sich ca. 175 m<sup>2</sup> verbaubare Grundfläche, ein interessantes Potenzial. Theoretisch könnten hier bis zu 6 Wohneinheiten entstehen, was die Liegenschaft besonders für Klein-Bauträger spannend macht. Gleichzeitig ist es aber auch ein Grundstück für Menschen, die zentral wohnen möchten und trotzdem nicht das Gewöhnliche suchen.

Und dann ist da noch Klosterneuburg selbst: die Obere Stadt in Reichweite, die Au nicht weit, das Strandbad quasi als sommerlicher Bonus, dazu Sportmöglichkeiten, Wege ins Grüne und eine Infrastruktur, die einem den Alltag angenehm leicht macht.

Und genau das ist vielleicht das Seltene hier: Man wohnt nicht einfach nur zentral. Man wohnt mitten in Klosterneuburg und hat trotzdem das Gefühl, jederzeit irgendwo hinauszukönnen. Ein paar Schritte Richtung Obere Stadt, vorbei an kleinen Gassen und alten Villen, einen Sidestep zum Heurigen und dann hinauf in jenes Klosterneuburg, das fast ein wenig entschleunigt wirkt. Gleichzeitig die Au in Reichweite, das Strandbad im Sommer nie weit entfernt, Sportmöglichkeiten rundherum und alles, was den Alltag angenehm unkompliziert macht – Eine Lage, bei der man erstaunlich wenig organisieren muss, weil sich vieles einfach natürlich ergibt.

Ein Grundstück also, das nicht glattgebügelt daherkommt – sondern Möglichkeiten hat. Für Ideen mit Niveau, für Architektur mit Hang zur Besonderheit und für alle, die mitten in Klosterneuburg mehr sehen als nur Quadratmeter.

Ich freu mich jedenfalls auf einen Termin mit Ihnen

Der Preis: € 395.000,--

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](mailto:bewertung@remax-magic.at)