

## Smart Move: Investieren mit Weitblick



Abbildung von Grundstück und Umgebung aus der Vogelperspektive

**Objektnummer: 298990**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

**Art:**

**Land:**

**PLZ/Ort:**

**Kaufpreis:**

**Provisionsangabe:**

Gschwendt

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich

3400 Klosterneuburg

590.000,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Sagmeister**

Schantl ITH Immobilientreuhand 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

## Exklusives Grundstück in einer Toplage Klosterneuburgs

Zum Verkauf steht ein **attraktives Grundstück** in einer der besten und **familienfreundlichsten Wohngegenden** von Klosterneuburg. Die Lage besticht durch ihre **ruhige und grüne Umgebung**, die dennoch eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum von Wien bietet.

Dieses Grundstück eignet sich ideal für den Bau eines Einfamilienhauses oder einer hochwertigen Villa. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Erholungsgebiete.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in einer der begehrtesten Lagen Klosterneuburgs!

Grundstück 2660/3:

- Grundstücksfläche: 905 m<sup>2</sup>
- Bebaubare Fläche ca. 190 m<sup>2</sup>
- Bauwuch: 1/2 Gebäudehöhe
- Widmung: Bauland, Wohngebiet
- Baulandbeschränkung: für 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte: „0.00“ (Bebauungsdichte von 25% / siehe Bebauungsvorschriften)
- Bauweise: offene Bauweise
- Bauklasse: I und II:

- Bauklasse I: bis 5 m
- Bauklasse II: über 5 bis 8 m

- Hanglage
- F2 – Freifläche, zusammenhängende Gärten

Grundstück 2660/4:

- Grundstücksfläche: 196 m<sup>2</sup>
- Widmung: Grünland, Grüngürtel mit Funktionsfestlegung

Dem Unterlagenpaket sind u.a. folgende Dokumente beigelegt:

- Grundstücksanalyse (Machbarkeitsstudie)
- Bebauungsstudie
- Servitutsvertrag

Laufende Kosten (quartalsweise):

- Grundsteuer B: € 22,44
- Bereitstellungsgebühr: € 12,38 (zzgl. 10% USt.)

- Gesamt: € 34,82

## Welcome Home!

Die Stadt selbst bietet nicht nur kulturelle Schätze, sondern auch eine **charmante Altstadt** mit gepflasterten Straßen, historischen Gebäuden und gemütlichen Cafés. Die landschaftliche Schönheit der Umgebung, die durch die Donau und die umliegenden Hügel geprägt ist, verleiht Klosterneuburg eine **idyllische Atmosphäre**.

Klosterneuburg ist nicht nur ein Ort mit Geschichte und Kultur, sondern auch ein Hotspot der **Weinproduktion**. Die umliegenden Weinberge sind bekannt für ihre qualitativ hochwertigen Weine, die in den örtlichen Weingütern verkostet werden können.

Wenn Sie möchten, dass Ihre Kinder in einer **sicheren und freundlichen Umgebung** aufwachsen, ist Klosterneuburg ein hervorragender Ort dafür. Die Stadt zeichnet sich durch ihre **hohe Lebensqualität** aus und bietet zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, die auf eine qualitativ **hochwertige** Ausbildung und Betreuung ausgerichtet sind.

Der Alltag Ihrer Kinder ist **bestens strukturiert** und abwechslungsreich gestaltet. In Klosterneuburg stehen zahlreiche Angebote zur Auswahl, darunter Taekwondo, Fußball, Englischkurse für Kinder aller Altersgruppen, Schwimmkurse, Tenniskurse und vieles mehr!

Die lokale Gemeinschaft organisiert regelmäßig Veranstaltungen und Festivitäten, bei denen sich Bewohner jeden Alters zusammenfinden, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.

## 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!

## Unser Service für Sie

Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende

Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.750m  
Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.750m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.250m

U-Bahn <5.750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap