

## **Provisionsfrei - Herrliches, großzügiges Grundstück mit Einfamilienhaus und Altbaumbestand**



**Objektnummer: 614**

**Eine Immobilie von YES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3413 Hintersdorf
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

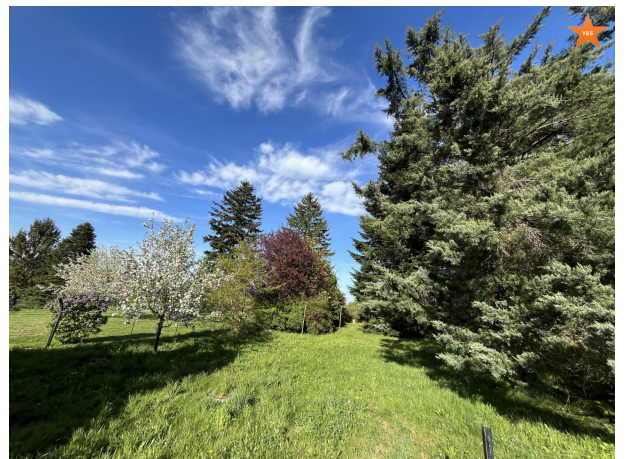
**Mag. Romana Zeilinger**

YES Immobilien GmbH  
Messerschmidtg. 48/16  
1180 Wien

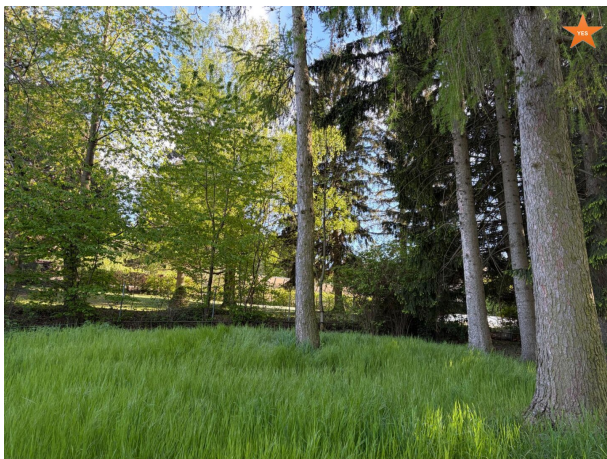
H +43 676 480 39 55

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



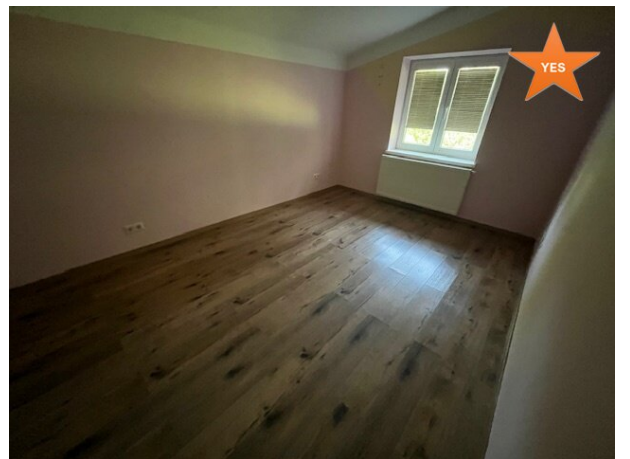














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein bestehendes, renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit einer **Gesamtfläche von ca. 2800 Quadratmeter** in hervorragender Lage nahe Klosterneuburg.

Für diese Liegenschaft **muss die Teilung noch vorgenommen werden** und würde dies Zug um Zug bei Kauf erfolgen. Im Rahmen der Teilung wird eine Ergänzungsabgabe fällig.

Die Liegenschaft bietet **verschiedene Möglichkeiten**:

- **Erhalt und Renovierung des bestehenden Hauses** (incl. Wintergarten ca. 100m<sup>2</sup>)
- **Ausbau des Hauses**
- **Abbruch und Neubau**
- **Teilung des Grundstücks in zumindest zwei Parzellen**

**Eckdaten - im Falle einer Parzellierung und Bebauung:**

- **Grundstücksfläche:** ca. 2800 Quadratmeter
- **Widmung:** Bauland Wohngebiet, 2 Wohneinheiten
- **Bebauungsdichte:** 30 %
- **Bauweise:** Bauklasse I, II - Offene Bauweise
- **Alle Anschlüsse** - Wasser, Kanal, Strom - **vorhanden**

### 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 stehen wir für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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.

## **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