

**Großzügiges Baugrundstück in Weidlingbach: BK I + II |  
offene Bauweise | Hanglage | Weitblick | Genehmigter  
Bauantrag**



**Objektnummer: 5447**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 680 24 60 986

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









# Objektbeschreibung

Dieses großzügige Grundstück bietet eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Südlich ausgerichtet, umgeben von viel Grün und mit schönem Blick in den Wienerwald eröffnet sich hier die Möglichkeit, ein individuelles Wohnprojekt in ruhiger Umgebung zu verwirklichen. Besonders attraktiv: Der Altbestand wurde bereits entfernt, wodurch ideale Voraussetzungen für eine zeitnahe Umsetzung bestehen. **Die Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet gewidmet** und ermöglicht die **Bebauung in offener Bauweise, Bauklassen I + II**.

**Die Bebauungsdichte entspricht gemäß den Bebauungsvorschriften Klosterneuburg ca. 17,85%. Das entspricht einer bebaubare Fläche von ca. 214, 24m<sup>2</sup>.**

## Keyfacts

- **Ca. 1.199 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ca. 18m Breite und ca. 66,6m Grundstückstiefe**
- **Widmung Bauland-Wohngebiet, offene Bauweise, Bauklasse I + II, maximal bebaubare Fläche: ca. 214, 24m<sup>2</sup>.**
- Grundstück mit **leichter Hanglage, fantastischer Fernblick auf die umliegenden Wald- und Grünflächen**
- Altbestand bereits abgerissen, Garage und Gartenhaus noch vorhanden
- **Lage- und Höhenvermessung** bereits durchgeführt, Grenzverhandlung abgeschlossen
- Grundstücksgrenzen neu markiert, Eintragung im **Grenzkataster** erfolgt

- **Aufgeschlossenes Grundstück, Abwasserentsorgung über Senkgrube**
  
- Bebauung mit **zwei Gebäuden möglich**
  
- **Genehmigter Bauantrag** für eine moderne Villa **vorhanden:**
  - Ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  
  - Großzügige Terrassen
  
  - Pool mit Weitblick
  
  - Zwei Garagen
  
  
- **Drei vollständige Errichtungsangebote** liegen bereits vor.

Laut vorliegendem HORA-Auszug befindet sich das Grundstück nicht innerhalb der dargestellten Hochwasser-Risikoflächen des nahegelegenen Gewässers.

## **Fazit**

Ein hervorragend vorbereitetes Baugrundstück in naturnaher Umgebung mit attraktiver Größe, guter Grundstücksform und schöner Aussichtslage. Die bereits erfolgten Vermessungsarbeiten, die abgeschlossenen Grenzklärungen sowie die bestehende Baugenehmigung schaffen optimale Voraussetzungen für einen raschen Baustart. Eine interessante Gelegenheit für alle, die die Ruhe des Wienerwalds mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Das Dargestellte Haus dient lediglich Visualisierungszwecken und ist nicht

Verkaufsgegenstand.

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 399.000**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <8.000m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.500m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <4.500m  
Bank <4.500m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <7.000m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <6.500m  
Flughafen <10.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap