

## **Spektakuläres Baugrundstück am Ölberg mit sensationellem Weitblick !**



**Objektnummer: 19394**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Wolfgang Konsel**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99

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







## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Klosterneuburg, am beliebten Ölberg, gelangt dieses außergewöhnliche Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von 1.115 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die ruhige, grüne Umgebung sowie der einzigartige Weitblick machen diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Bauherren und Investoren.

Gemäß den geltenden Bebauungsbestimmungen (Bauklasse I–II, offene Bauweise) können rund 208 m<sup>2</sup> verbaut werden. Es besteht die Möglichkeit, eine repräsentative Villa mit einer Gebäudehöhe von bis zu etwa 8 Metern zu errichten. Alternativ kann das Grundstück geteilt werden, wodurch die Errichtung von maximal zwei Wohneinheiten möglich ist. Aktuell befindet sich ein in die Jahre gekommenes Einfamilienhaus auf der Liegenschaft.

Highlights der Liegenschaft:

- Grundstücksfläche: 1.115 m<sup>2</sup>
- Ca. 208 m<sup>2</sup> verbaubare Fläche
- Bauklasse I–II
- Offene Bauweise
- Gebäudehöhe bis ca. 8 m
- Möglichkeit zur Teilung des Grundstücks
- Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten
- Exklusive Wohnlage am Ölberg
- Herrlicher Fernblick

- Ruhige, grüne und äußerst begehrte Umgebung
- Seltene Gelegenheit für ein individuelles Wohnprojekt oder eine hochwertige Doppelbebauung

Dieses Grundstück vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und eine außergewöhnliche Aussichtslage und bietet die ideale Basis für die Verwirklichung eines exklusiven Wohntraums in einer der schönsten Lagen Klosterneuburgs.

Ein Grundstück mit Seltenheitswert – für Menschen, die das Besondere suchen.

### **INTERESSE?**

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/3505425](tel:06763505425) oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) 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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap