

**Stadthaus im Herzen von Klosterneuburg –
renovierungsbedürftig mit großem Potenzial (aktuell 2
Wohneinheiten - bis zu 6 Wohneinheiten möglich)**



Grundstück

Objektnummer: 2142/22325

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1848
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	219,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	1
Kaufpreis:	869.000,00 €
Betriebskosten:	76,50 €
Heizkosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Schmidt

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

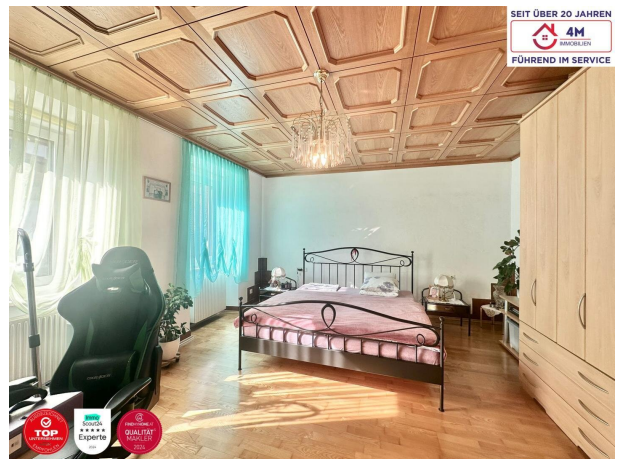
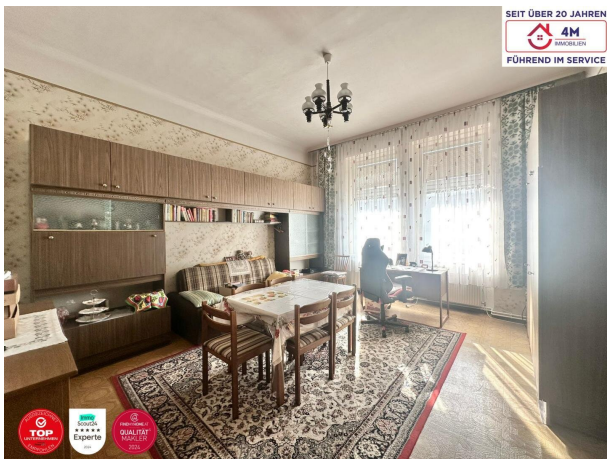
H +436601411677

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

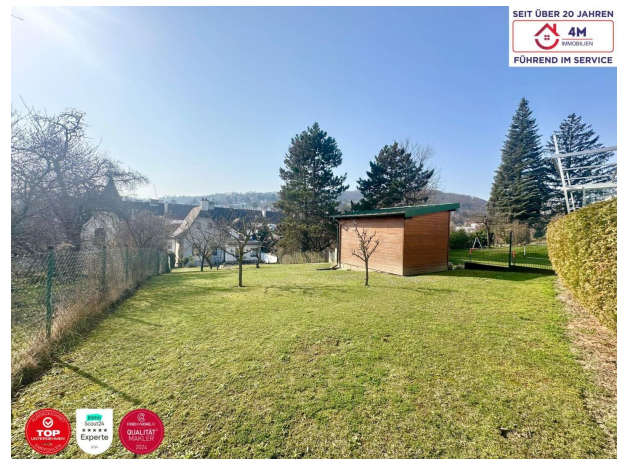
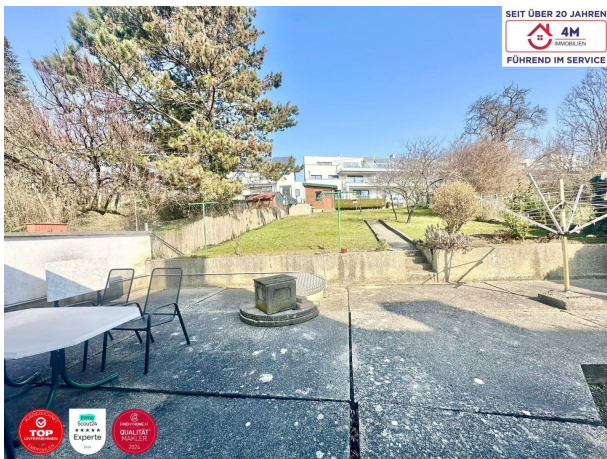
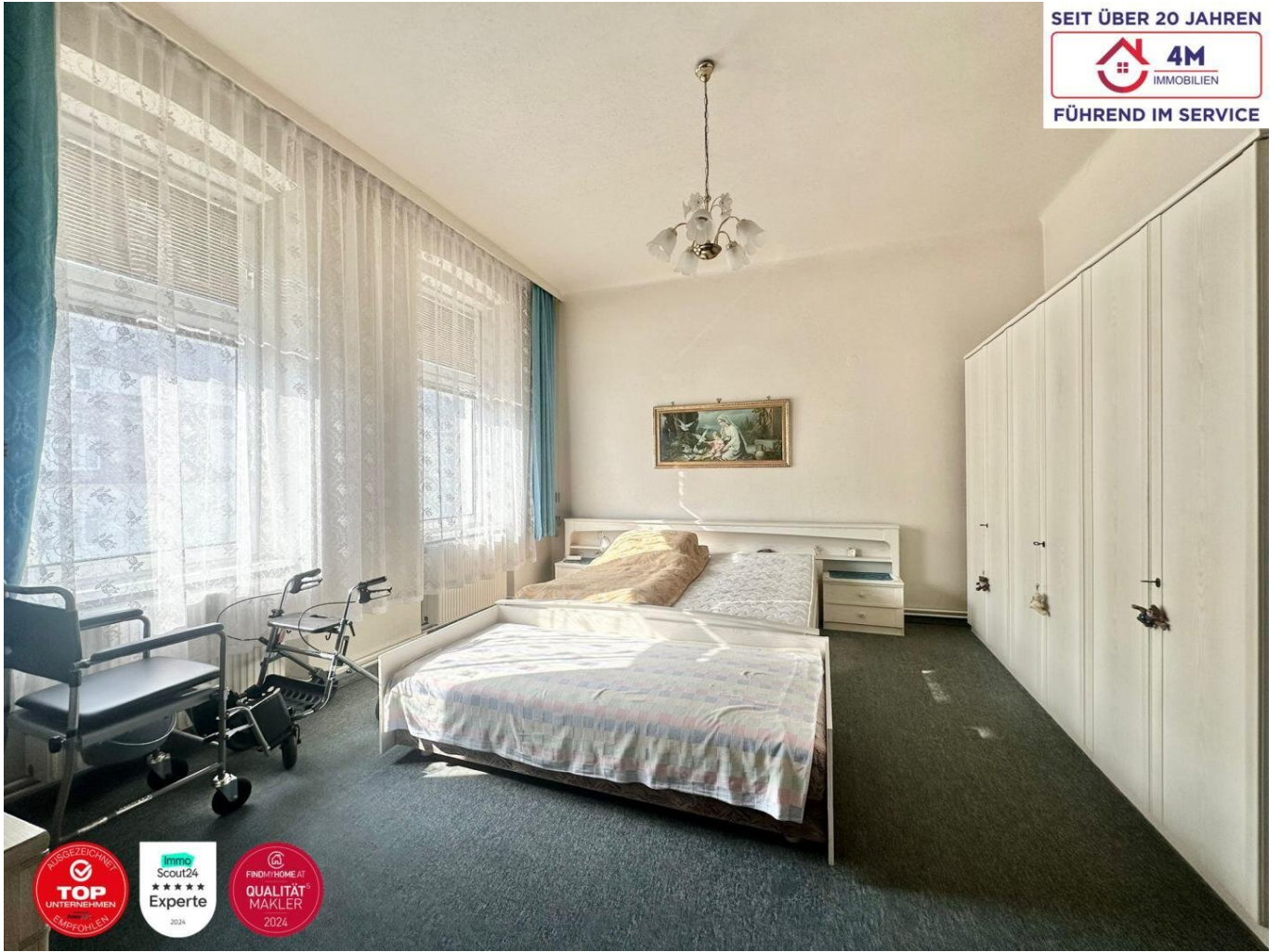


ungstermin zur









Objektbeschreibung

Historisches Stadthaus im Herzen von Klosterneuburg – renovierungsbedürftig mit großem Potenzial und das absolute HIGHLIGHT -> bis zu 6 Wohneinheiten möglich!

Dieses historische Haus aus dem Jahr 1848 ist ein wahres Juwel und bietet seinen Bewohnern ein einzigartiges Wohngefühl inmitten der idyllischen Natur von Klosterneuburg.

Beim Betreten des Hauses beeindruckt der großzügige, offene Wohnbereich, der viel Platz für Entspannung und geselliges Beisammensein bietet. Große Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Die Küche ist geräumig und ideal für gemeinsames Kochen und Essen. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für Rückzug und Erholung. Ein weiteres Highlight ist der traumhafte Gartenbereich, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Das Haus ist eingebettet in die Natur und bietet eine perfekte Oase abseits des hektischen Stadtlebens. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Klosterneuburg nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten.

Aktuell wird das Haus mit Gas beheizt, ein Umstieg ist jederzeit und problemlos möglich!

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Auf Grundlage der geltenden Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Klosterneuburg besteht auf der Liegenschaft 1848/8 zusätzliches Entwicklungspotenzial. Der aktuelle Bebauungsgrad beträgt bei einer laut Grundbuch bebauten Fläche von 132 m² rund 17 %. Da die maximal zulässige Bebauungsdichte 40 % beträgt, ergibt sich ein zusätzlich nutzbares Bebauungspotenzial von etwa 176 m².

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8 m zuzüglich einer möglichen Dachhöhe von 4,5 m ist die Errichtung von bis zu drei Vollgeschossen grundsätzlich realisierbar. Dabei ist jedoch die festgelegte Geschossflächenzahl von 1 einzuhalten. Das bedeutet, dass die gesamte Bruttogeschossfläche die Fläche des Grundstücks nicht überschreiten darf.

Flächenwidmung: Bauland – Kerngebiet (BK)

Maximale Bebauungsdichte: 40 %

Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1

Bauweise: gekuppelte Bauweise (k)

Bauklasse: II

Maximale Gebäudehöhe: 8 m zuzüglich einer möglichen Dachhöhe von 4,5 m

Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten: 6

Lage/ Anbindung:

In der Nähe befindet sich das Einkaufszentrum INTERSPAR . Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergarten, sowie gastronomische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Näherholung findet man im "Happyland". Das nahe gelegene Strandbad Klosterneuburg lädt zum Entspannen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Das Wiener Stadtzentrum ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

Bahn: S- 40, R 40 Klosterneuburg-Kierling Bahnhof (direkter Anschluss nach Wien)

Bus: 403/402/400/3

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden Angebot, der Lage, dem Charme und der Besonderheit dieser Immobilie vor Ort überzeugen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail Anfrage und für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Sabrina Schmidt unter der Telefonnummer 0660 1411677 oder per E-Mail unter schmidt@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap