Sonniges und ruhiges Grundstück in zentraler Lage



Objektnummer: 2222/1

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nicole Brockhaus

B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 206 18-10
H +43 699 12191207

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



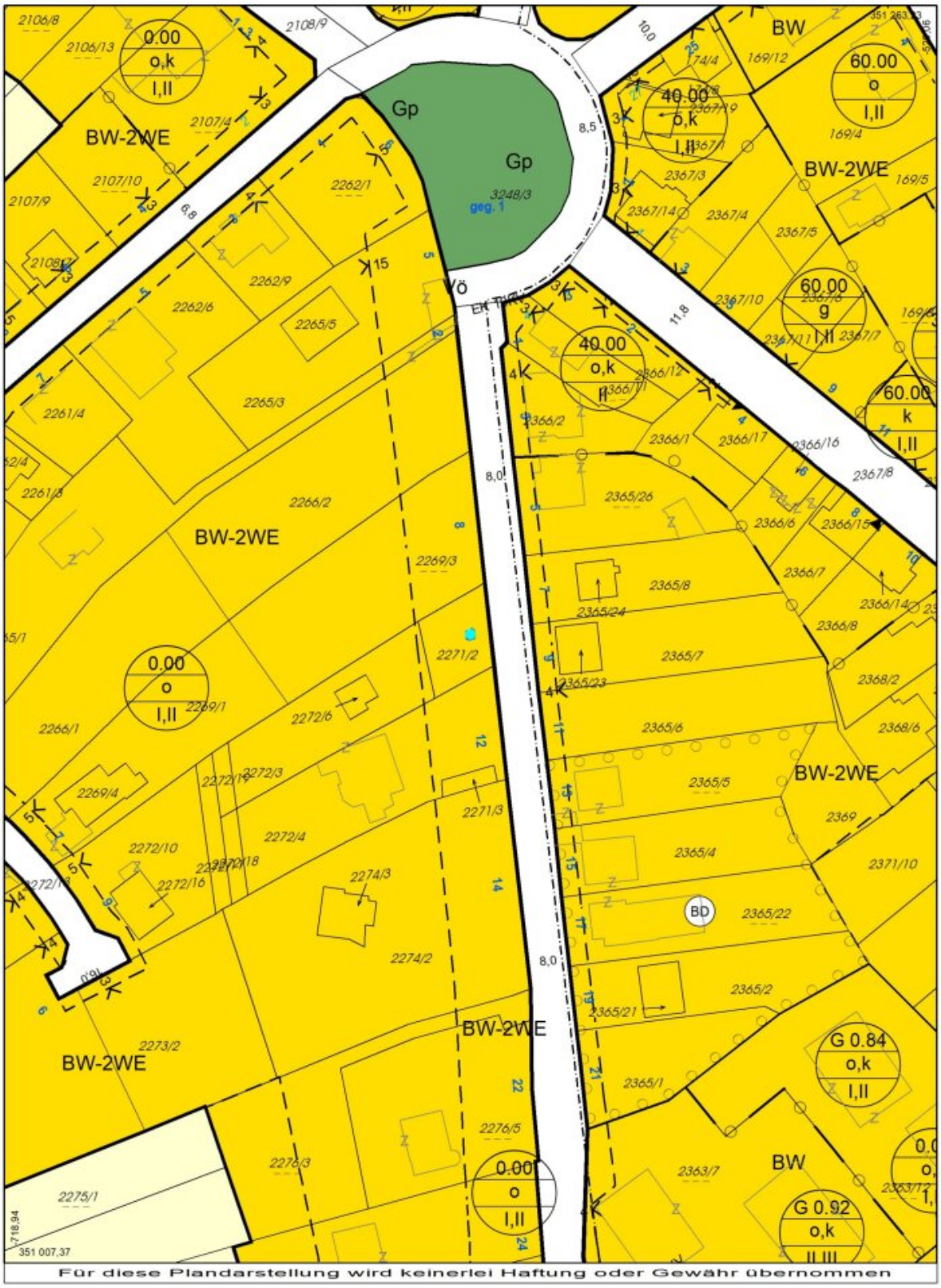










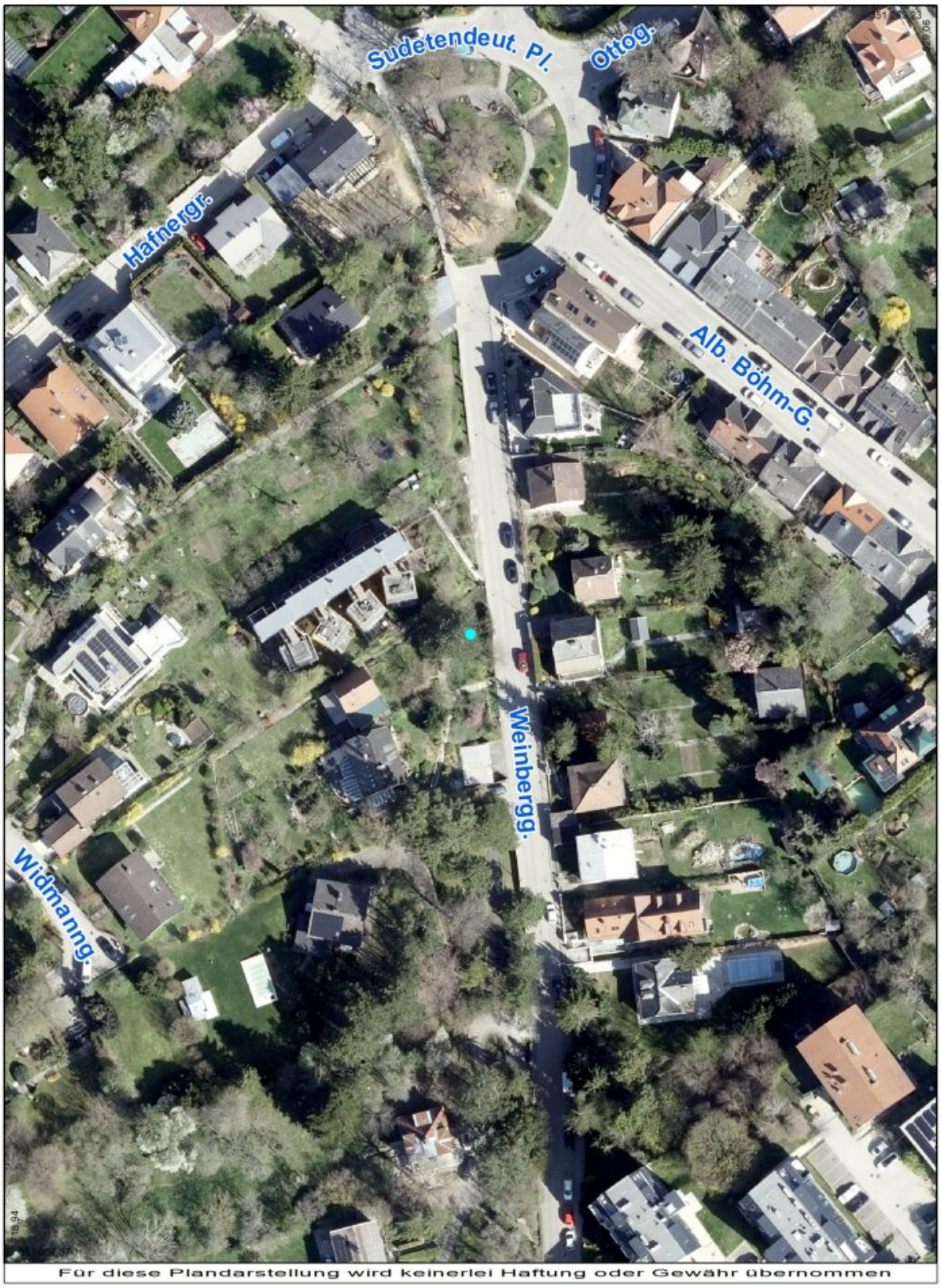


WebCity Klosterneuburg
3400, Rathausplatz 1
Tel.: +43 (2243) 444
FAX: +43 (2243) 444 296
Email: stadtamt@klosterneuburg.at

Karteninhalt:
Bebauungsplan

Datum: **04.11.2025**
Maßstab: **1:1 000**
Homepage: http://klosterneuburg.at

N



Für diese Plandarstellung wird keinerlei Haftung oder Gewähr übernommen

WebCity Klosterneuburg
3400, Rathausplatz 1
Tel.: +43 (2243) 444
FAX: +43 (2243) 444 296
Email: stadtamt@klosterneuburg.at

Karteninhalt:
Luftbild

Datum: **04.11.2025**
Maßstab: **1:1 000**
Homepage: http://klosterneuburg.at

N

Objektbeschreibung

Im Zentrum von Klosterneuburg - in einer Sackgasse nahe den Weinbergen - sucht ein Grundstück mit Altbestand (Sommerhaus) neue Eigentümer. Das Grundstück befindet sich in einer absoluten Ruhelage mit gepflegter Nachbarschaft und liegt auf einer Anhöhe. Es ist derzeit von der Straße aus über einen schmalen Weg und eine Steinstiege begehbar.

Informationen zum Grundstück

Das Grundstück hat eine **Fläche von ca. 883 m²** und es befindet sich dort ein Sommerhaus, das vermutlich für einen Neubau abgerissen werden würde.

Die Form des Grundstückes ähnelt einem langgestreckten Trapez. Straßenseitig hat es eine **Breite von ca. 16m** und ist **ca. 56m lang**.

Aufgrund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes besteht folgende Situation:

- offene Bauweise

- Bauklasse I und II

- max. verbaubare Fläche von ca. 188 m²

Das Grundstück ist **im Grenzkataster eingetragen**.

Die **Aufschließungskosten sind bezahlt**. Es ist **an den Kanal angeschloss**en - Gas muss noch angeschlossen werden.

Ihre Vorteile im Überblick

- ruhige, zentrale Lage

- sonniges Grundstück

- unverbaubarer Fernblick

- Aufschließungskosten sind bezahlt

- Kanalanschluss ist vorhanden

Somit sind die besten Voraussetzungen gegeben, auf diesem Grundstück Ihr neues Einfamilienhaus in ruhiger Lage und gepflegter Nachbarschaft nach individuellen Wünschen zu

planen und zu errichten.

Lage & Infrastruktur

Klosterneuburg hast sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität vor den Toren Wiens etabliert und punktet besonders bei jungen Familien, die sich diesen historischen Ort aufgrund seines vielfältigen Angebotes als Lebensmittelpunkt aussuchen.

Das Wahrzeichen von Klosterneuburg ist das Augustiner Chorherrnstift mit seiner über 900jährigen Geschichte sowie das dazugehörige älteste Weingut Österreichs.

In der Gastronomie ist in Klosterneuburg vor allem die traditionsreiche Heurigenkultur mit zahlreichen Buschenschanken im Zentrum von Klosterneuburg als auch in den Katastralgemeinden hervorzuheben. Weiters bietet die Gastronomie internationale Spezialitäten aus Italien, Frankreich, Griechenland, Asien und Indien bis hin zu modernen Food-Trends wie Bowls an.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (Interspar, Billa, Hofer, etc.), Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, öffentliches und privates Gymnasium sind mit dem Auto als auch öffentlich gut erreichbar.

Seit über 40 Jahren bietet das einzigartige Sport- und Freizeitzentrum Happyland sowohl Profi-Sportlern als auch Privatpersonen die passenden Rahmenbedingungen. Das Angebot reicht von Fußball und Basketball über Tennis, Schwimmen, Klettern, Eislaufen bis hin zu einem vielfältigen Fitnessprogramm.

Kontakt

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und einen Besichtigungstermin unter 0699-12191207 oder brockhaus@mcimmobilien.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap