

Sanierungswürdiger Altbau mit Innenhof & Gedichten



Objektnummer: 2222/20

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1911
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	161,00 m²
Zimmer:	6
Kaufpreis:	395.000,00 €
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

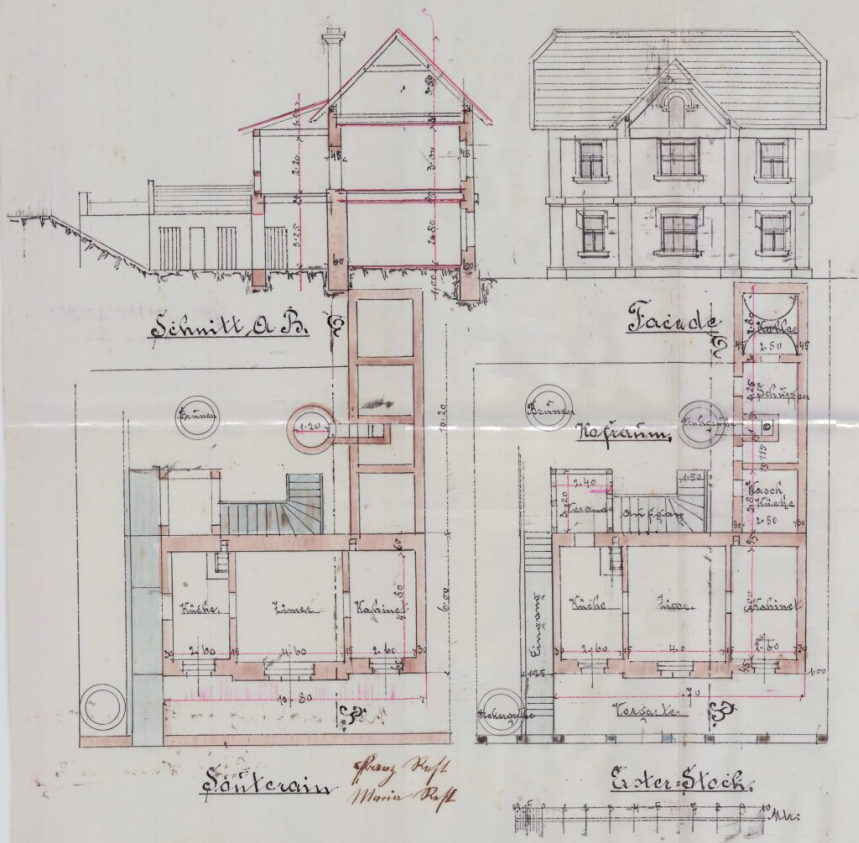
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



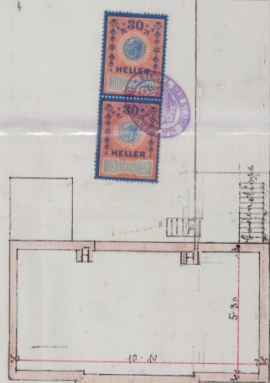








Einweihungsplan
 Für das Hans Klo in Tellergraben.
 Für Herrn Franz - Rest Klosterneuburg
 J. 11059. Gesehen!

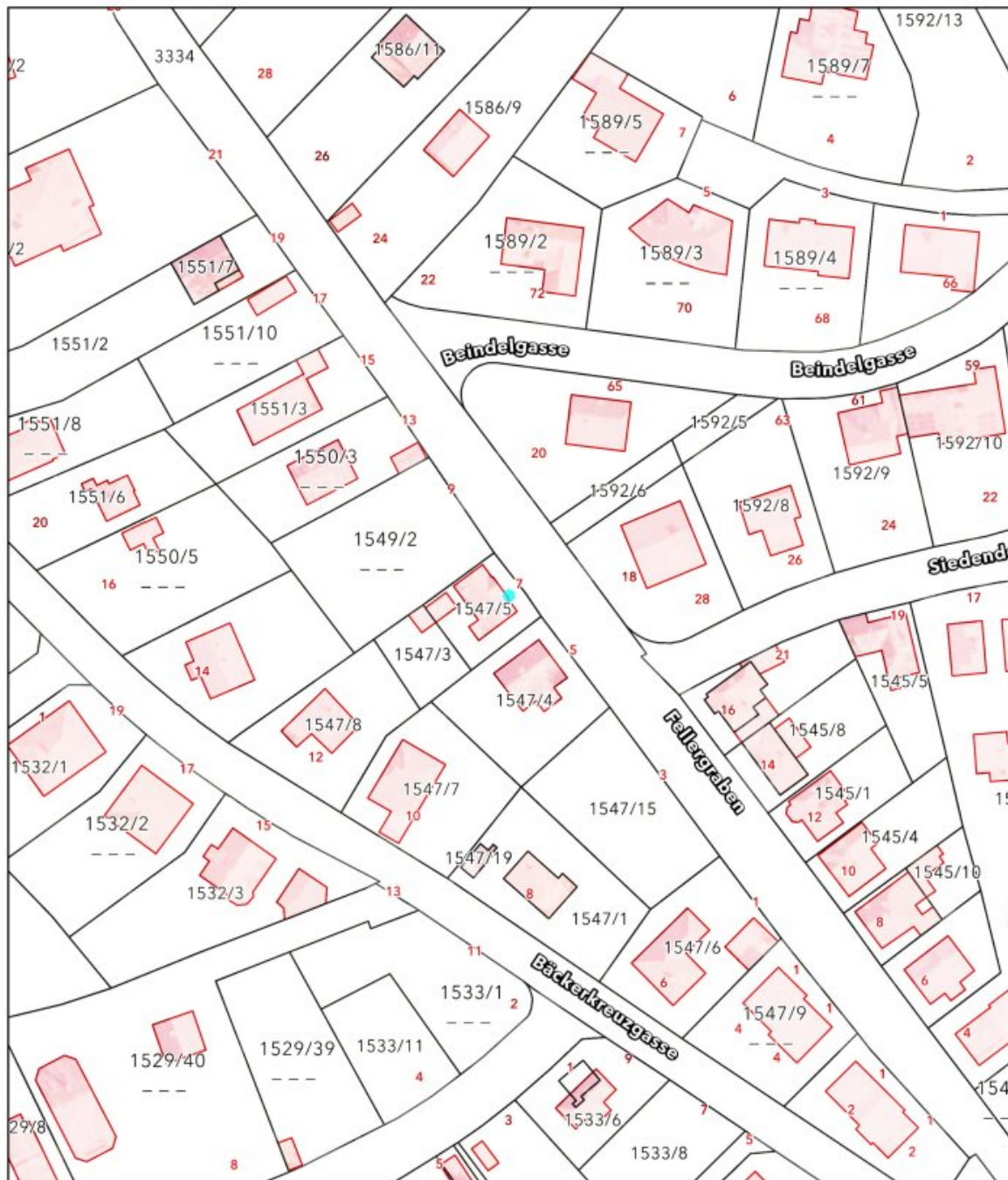


Stadtvorstand Klosterneuburg
 am 10. November 1911
 Der auftraggebende L. G. M. M. M.
 W. M. M.

Klosterneuburg am 14. November 1911

Dachboden
 Hofst. P. M. M.
 Hofst. P. M. M.

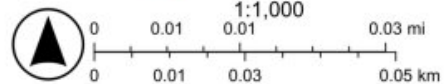
Geoportal | Stadtgemeinde Klosterneuburg



28.1.2026, 11:48:47

Grundstücksinformation
SDEW.Luftbild_KLBG_2025_20250403

- Red: Band_1
- Green: Band_2
- Blue: Band_3



Objektbeschreibung

Am Fuße des bekannten Ölberges in Klosterneuburg - einer der beliebtesten Wohngegenden in Klosterneuburg - sucht ein Grundstück mit Altbestand neue Eigentümer. Das Grundstück befindet sich an einer verkehrsberuhigten Straße mit gepflegter Nachbarschaft.

Informationen zum Grundstück

Das Grundstück hat eine **Fläche von ca. 425 m²** und es befindet sich dort ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude mit ca. 161m² sowie eine idyllische Gartenhütte, in der vor einigen Jahren noch Gedichte geschrieben wurden ("Dichterheim 1996"). Die Liegenschaft wurde ca.1911 errichtet und ist seit geraumer Zeit nicht mehr bewohnt. Es besteht die Möglichkeit, die Immobilie zu sanieren oder ein Neubau nach Ihren Vorstellungen zu errichten.

Das Grundstück hat die Form eines Rechtecks. Straßenseitig hat es eine **Breite von ca. 15m** und eine **Länge von ca. 28m**.

Aufgrund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes besteht folgende Situation:

- **offene Bauweise**
- **Bauklasse I und II**
- **max. bebaute Fläche bei Neubau: 75 m² + 10% der Bauplatzgröße** (lt. Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 27.06.2025)

Das Grundstück ist **im Grenzkataster eingetragen**.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden, da es sich um eine Immobilie handelt, die generalsaniert werden muss.

Lage & Infrastruktur

Klosterneuburg hat 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 Chorherrenstift 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.

Die öffentliche Anbindung nach Klosterneuburg Zentrum oder in Richtung Maria Gugging ist mit dem Bus 400 an der Kierlinger Straße gegeben. Vom Zentrum Klosterneuburg erreichen Sie die Wiener Innenstadt in ca. 20 Minuten.

Die B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

Kontakt

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap