

***Preisreduktion* Großzügiges Baugrundstück mit ca.
1.070m² in 3400 Klosterneuburg - Maria Gugging
(Bauklasse I und II)**



9455_843113010

Objektnummer: 2142/22171

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Hauptstraße

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich

3400 Maria Gugging

399.000,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Schmidt

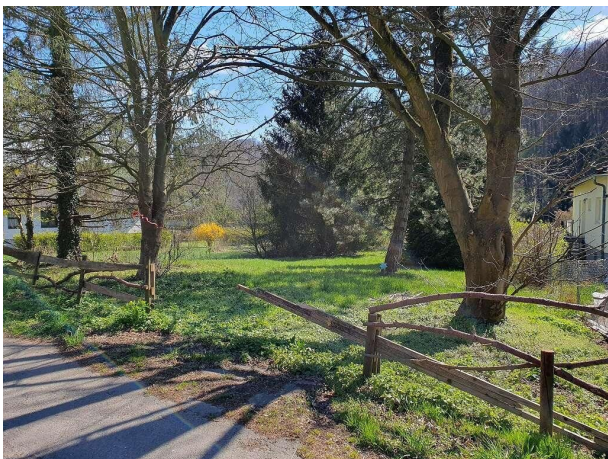
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Margaretenstraße 99

1050 Wien, Margareten

H +436601411677

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





Objektbeschreibung

Südseitig ausgerichtetes Grundstück mit unverbaubarem Grünblick und altem Baumbestand!

Zum Verkauf steht ein 1070 m² großes, unbebautes Baugrundstück in begehrter Lage von Maria Gugging, einem Ortsteil der Gemeinde Klosterneuburg im Bezirk Tulln.

Das Grundstück besticht durch seine ruhige, naturnahe Umgebung und eine idyllische Südhanglage mit schönem, altem Baumbestand.

Der hintere Teil des Grundstücks grenzt an einen kleinen Bach und eröffnet einen unverbaubaren Blick ins Grüne – perfekt für all jene, die ihr zukünftiges Zuhause mit direkter Ausrichtung zur Natur gestalten möchten. Von der Straße kaum wahrnehmbar, genießen Sie hier Ruhe, Privatsphäre und eine besondere Atmosphäre.

Hier die wichtigsten Eckdaten:

- Grundstücksgröße: 1.070 m²
- Bauklasse: I / II
- Bebauungsdichte: 30 %
- Freigegeben für: bis zu 2 Wohneinheiten
- Kein Bauzwang – volle Flexibilität bei der Planung Ihres Projekts
- Südseitige Ausrichtung
- Alter, gewachsener Baumbestand
- Grenzt an Bachlauf mit Blick in den angrenzenden Wald
- Unverbaubare Aussicht und absolute Ruhe
- Lastenfrei

Die Lage in Maria Gugging überzeugt durch ihre perfekte Balance zwischen Natur und Stadtnähe

- Busstation: nur ca. 30 m entfernt (Anbindung im 20–30 Minuten-Takt)

- Bahnhof St. Andrä-Wördern: ca. 4,6 km
- Bahnhof Klosterneuburg-Kierling: ca. 7 km
- Stadtzentrum Klosterneuburg: ca. 7 km
- Institute of Science and Technology (IST Austria): nur 1,8 km entfernt

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Schule, Kindergarten, Supermarkt, Apotheke sowie weitere wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Grundstück ist aktuell nicht aufgeschlossen!

Besichtigungen sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.

Kontakt:
Schmidt
? schmidt@4m-immo.at

? 0660 141 1677

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <250m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <750m
Höhere Schule <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <3.750m
Einkaufszentrum <8.250m

Sonstige

Bank <3.750m
Geldautomat <4.000m
Post <750m
Polizei <4.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <5.500m
U-Bahn <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap