Sommertraum an der Donau: Unvergleichliches Naturparadies mit historischem Stelzenhaus auf ca. 900 m² Grund in Klosterneuburg



Objektnummer: 2286

Eine Immobilie von 3fach Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige - Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,00 m²
Kaufpreis:	350.000,00 €

Provisionsangabe:

12.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Danka Müllner

3fach Immobilien OG
Steinbruchstraße 32
1160 Wien

T +43 1 982 15 95
H +43 699 116 103 46
F 01 419 03 15

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



















Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Träumen Sie von lauen Sommerabenden unter blühenden Baumkronen, dem sanften Rauschen der nahegelegenen Auen und einem Rückzugsort, der nostalgischen Charme mit vollkommener Entschleunigung verbindet? Wir freuen uns, Ihnen ein Juwel und eine absolute Rarität in der begehrten **Strandbad Siedlung** in 3400 Klosterneuburg präsentieren zu dürfen.

Diese Liegenschaft ist ein wahrer Schatz: Mit beeindruckenden **rund 900 m² Grundstücksfläche** handelt es sich um eines der mit Abstand größten Grundstücke der gesamten Siedlung. Ein privates Naturparadies von überwältigender Weite, geprägt von einem malerischen Bestand an zahlreichens Obstbäumen, die im Frühjahr ihr duftendes Blütenmeer entfalten und im Spätsommer mit saftigen Früchten beschenken.

Herzstück dieser Oase ist das romantische, historische Stelzenhaus mit ca. 35 m² Wohnfläche. Mit seinem rustikalen Bauernstuben-Charakter strahlt es eine herzerwärmende Gemütlichkeit aus. Viel Holz, urige Details und der Geist klassischer Sommerfrische verleihen dem Häuschen seine einzigartige Seele. Es ist als reines Sommerhäuschen konzipiert (nicht winterfest) – der perfekte Ort, um den Kopf freizubekommen und die warmen Monate des Jahres in vollen Zügen zu genießen.

Die Lage könnte kaum idyllischer sein: Unweit eines verträumten Nebenarms der Donau gelegen, genießen Sie hier die perfekte Kombination aus absoluter Ruhe, naturnaher Erholung und der begehrten Nachbarschaft der Strandbad Siedlung.

Ausstattung & Infrastruktur

- **Zufahrt & Parken:** Eine eigene Zufahrt ist gegeben. Das bequeme Parken von Autos ist direkt auf dem eigenen Grundstück problemlos möglich.
- **Ver- und Entsorgung:** Ein Senkgrubenanschluss ist am Grundstück vorhanden.
- **Gartenparadies:** Traumniveau durch die außergewöhnliche Größe von ca. 900 m² und den einmaligen Altbestand an Obstbäumen.
- **Bauweise & Stil:** Historisches Stelzenhaus im gemütlichen Bauernstuben-Stil (ca. 35 m²), ideal für die Sommermonate.

Die Highlights auf einen Blick

Merkmal	Details
Lage	3400 Klosterneuburg – Strandbad Siedlung (nahe Donau-Nebenarm)
Grundstücksgröße	ca. 900 m² (Top-Größe für diese Lage)
Wohnfläche	ca. 35 m²
Objekttyp	Historisches Stelzenhaus / Sommerhäuschen (nicht winterfest)
Stil	Rustikal, Bauernstuben-Charakter
Highlights	Üppiger Obstbaumbestand, absolute Rarität

Parken	Stellplätze direkt am Grundstück, eigene Zufahrt
Anschlüsse	Senkgrubenanschluss vorhanden

Die jährliche Pacht beträgt rd. € 3,510,-

Ein Stellplatz kann gesondert angemietet werden (ca. 80 € p.a.). Es gibt jedoch die Möglichkeit, am Grund 3 Fahrzeuge abzustellen. Ebenso ist auch ein Bootsanlegeplatz (gegen gesonderte Kosten) vorhanden.

Die Anlage gehört dem Stift Klosterneuburg und wird von der Stadtgemeinde Klosterneuburg verwaltet. Der Pachtvertrag wird bei Übernahme unbefristet abgeschlossen.

Ein **ganzjähriges WOHNEN** in der Anlage ist erlaubt. In der Saison zwischen Anfang April und Oktober darf nicht gebaut werden.

Die Anlage der Strandbadsiedlung ist **äußerst gepflegt** und es bieten sich etliche sportliche Aktivitäten an.

Für den Verein werden bei Vertragsabschluss **einmalig 2% des Kaufpreises** fällig.

Preis: VB € 350 000,-

Provision: 3%plus 20 Ust

Gerne senden wir Ihnen die genaue Adresse per Mail zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN. Wir danken für Ihr Verständnis -

Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt und nicht für Werbezwecke verwendet oder an Dritte weitergegeben.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per E-Mail Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen jederzeit Herr Müllner persönlich unter der Telefonnummer 0664 118 1965 und per E-Mail unter d.muellner@3fach.at zu Ihrer Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap