Sanierungsbedürftiger Bungalow in Waldrandlage mit Grünblick

Objektnummer: 6848

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwahappelgasse 20
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1912
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 234,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,63
Kaufpreis:	849.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

20

Kitchen

Objektbeschreibung

In einer besonders reizvollen Grün- und Waldrandlage von Klosterneuburg eröffnet diese Liegenschaft außergewöhnliche Möglichkeiten für die Verwirklichung eines anspruchsvollen Wohnprojekts. Das Grundstück verbindet Privatsphäre, einen schönen Grün- und Fernblick sowie ein beachtliches Entwicklungspotenzial – sei es durch eine umfassende Neugestaltung des Bestands oder durch einen hochwertigen Neubau.

Die grundbücherliche Grundstücksfläche beträgt insgesamt **1.436 m²**. Davon entfallen rund **700 m² auf einen weitgehend ebenen und besonders gut nutzbaren Grundstücksteil**. Die übrigen Flächen umfassen überwiegend Hangbereiche sowie einen kleineren als Grünland gewidmeten Teil. Diese differenzierte Flächenstruktur sollte bei der Beurteilung der Liegenschaft berücksichtigt werden, verleiht ihr gleichzeitig jedoch ihren besonderen, naturnahen Charakter und schafft eine reizvolle Einbettung in die umgebende Landschaft.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein älteres Wohnhaus aus ca. 1910, das sich in deutlich sanierungsbedürftigem Zustand befindet (optischer Zustand 70er Jahre). Für zukünftige Eigentümer eröffnen sich damit unterschiedliche Perspektiven: Der Bestand könnte umfassend saniert und – vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen – erweitert beziehungsweise aufgestockt werden. Alternativ bietet sich der Abbruch des bestehenden Gebäudes mit anschließender Errichtung eines zeitgemäßen Neubaus an.

Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage per Mail..

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS*, Mobil: , Mail:* m.plachner@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <725m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.925m
Krankenhaus <2.100m

Kinder & Schulen
Schule <600m
Kindergarten <750m
Universität <3.300m
Höhere Schule <6.300m

Nahversorgung
Supermarkt <1.350m
Bäckerei <1.925m
Einkaufszentrum <5.575m

Sonstige
Bank <1.900m
Geldautomat <1.900m
Post <2.000m
Polizei <1.825m

Verkehr
Bus <225m
Straßenbahn <5.275m
U-Bahn <6.925m
Bahnhof <2.350m
Autobahnanschluss <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap