TOPPREIS - schönes Grundstück mit Einfamilienhaus - Renovierung/Umbau oder Abbruch möglich - nähe Klosterneuburg



Objektnummer: 619

Eine Immobilie von YES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 Hintersdorf
Nutzfläche:	100,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1

Ihr Ansprechpartner

Mag. Romana Zeilinger

YES Immobilien GmbH
Messerschmidtg. 48/16
1180 Wien

H +43 676 480 39 55

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

















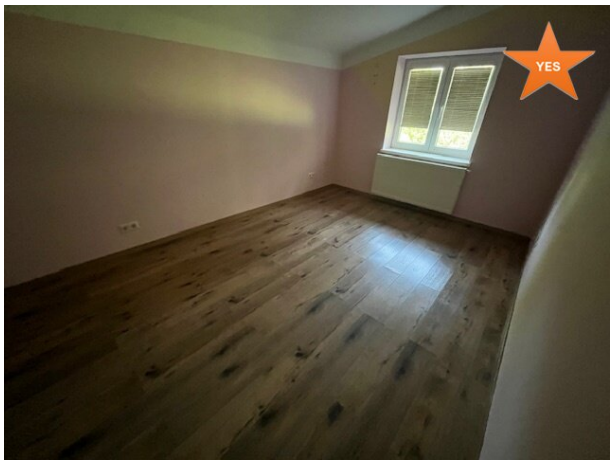



YES


YES


YES


YES


YES


YES

Objektbeschreibung

Attraktives Grundstück mit Haus und schönem Baumbestand! Ruhig und trotzdem stadtnah gelegen.

Zum Verkauf gelangt ein Grundstück mit einer **Gesamtfläche von ca. 800 Quadratmeter** in hervorragender Lage nahe Klosterneuburg. Die Grundstücksgröße ist variabel und man kann auch eine größere Fläche erwerben.

Für dieses Grundstück **muss die Teilung noch vorgenommen werden** und würde dies Zug um Zug bei Kauf erfolgen. Im Rahmen der Teilung wird eine Ergänzungsabgabe fällig.

Die Liegenschaft befindet sich im Bauland Wohngebiet mit einem derzeit noch bestehenden Einfamilienhaus. Dieses kann saniert oder auch abgebrochen werden. Je nach Wunsch und Bedarf.

Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 800 Quadratmeter oder auch mehr möglich
- Einfamilienhaus mit ca. 100 m² Wohnfläche (inkl. Wintergarten) - renovierungsbedürftig oder Abbruch

Bei Abbruch des Hauses liegen folgende Bebauungsmöglichkeiten vor:

- **Widmung**: **Bauland Wohngebiet**, 2 Wohneinheiten
- **Bebauungsdichte: 30 %**
- **Bauweise:** Bauklasse I, II - Offene Bauweise
- **Alle Anschlüsse** - Wasser, Kanal, Strom - **vorhanden**

Lage

Die Nähe zu Klosterneuburg verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit **ausgezeichneter Infrastruktur** und schneller Erreichbarkeit von Wien. **Schulen, Einkaufsmöglichkeiten**, öffentliche Verkehrsmittel sowie **Freizeit- und Erholungsangebote** befinden sich in komfortabler Distanz. Die **gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** mit einer **nahegelegenen Bushaltestelle** sorgt für bequeme Erreichbarkeit. Ideal für Naturliebhaber und Pendler, die **Ruhe und Nähe zur Stadt** schätzen.

- 13 Autominuten nach Klosterneuburg

- 20 Autominuten nach Wien

Gerne stehen wir für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <3.500m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <5.000m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap