

Weniger ist oft Mehr - Exklusivität steht im Vordergrund!



Ausblick

Objektnummer: 3100/1276

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1923
Zustand:	Abrissobjekt
Alter:	Altbau
Heizwärmebedarf:	F 242,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

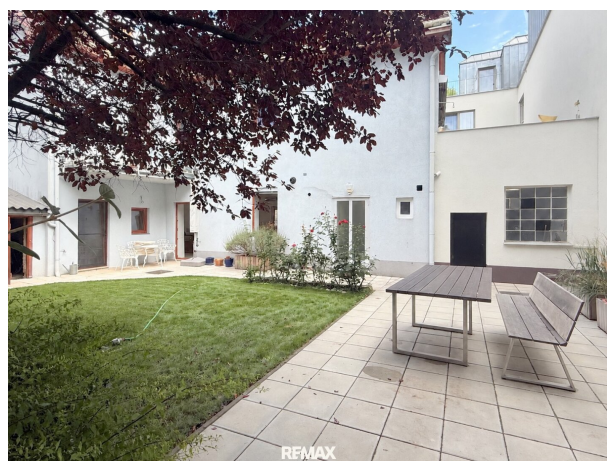


Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406
H +43 664 22 98 981
F +43 2243 214 06 10

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





Objektbeschreibung

311 m² Grundstücksfläche klingen zunächst nach einem kleinen Grundstück - doch hier erwartet Sie wesentlich mehr.

60 % Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, Bauklasse II/III und bis zu sechs Wohneinheiten sprechen jedoch eine ganz andere Sprache. und wie wir wissen, sind superzentrale und exklusive Stadtwohnungen extem begehrt.

Mitten in der sogenannten Oberen Stadt von Klosterneuburg bietet sich hier die Möglichkeit, ein kompaktes, elitäres Wohnprojekt zu entwickeln – mit bis zu sechs Einheiten in unterschiedlicher Größe. Kleinere Stadtwohnungen, familiengerechte Einheiten oder großzügigere Wohnungen in den oberen Geschossen: Die Bebauungsbestimmungen lassen jedenfalls Raum für interessante Überlegungen.

Und die spätere Vermarktung hätte ein Argument, das sich nicht planen oder nachträglich herstellen lässt:

Die Lage!

Mitten im Stadtzentrum und trotzdem zurückversetzt in einer ruhigen Sackgasse. Einkaufen, Gastronomie, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und die Dinge des täglichen Lebens liegen praktisch ums Eck. Eine Wohnlage also, bei der das Auto auch einmal stehen bleiben kann – ohne dafür auf Ruhe verzichten zu müssen.

Der bestehende, rund 100 Jahre alte Altbau umfasst derzeit zwei Wohneinheiten und kann grundsätzlich auch Ausgangspunkt für eine Sanierung oder Umgestaltung sein. Ebenso naheliegend ist aufgrund der Bebauungsmöglichkeiten eine vollständige Neuentwicklung.

Die Liegenschaft ist als **Bauland-Kerngebiet mit maximal sechs Wohneinheiten** ausgewiesen. Die Bebauungsdichte beträgt **60 %**, vorgesehen sind **geschlossene Bauweise sowie Bauklasse II bzw. III**. Gas, Wasser, Strom und Kanal sind bereits vorhanden.

Kein riesiges Grundstück – aber genau die richtige Größe für etwas richtig Gutes.

Kein riesiges Projekt, aber dafür ist weniger oft mehr.

Der Preis: € 750.000,--

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.12.2026: Statt € 490,-- bis Ende Dezember kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at