Seltene Gelegenheit! Sanierungsbedürftiges Haus direkt am Donau-Altarm mit Potenzial für Ihr Traumhäuschen - Hauptwohnsitz möglich! (20 Minuten von Wien!)



Objektnummer: 1837/141

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Wohnfläche:	41,04 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Garten:	237,00 m²
Kaufpreis:	199.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T +43 664 3585085
H +43 664 3585085

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


IMMO REBELLEN









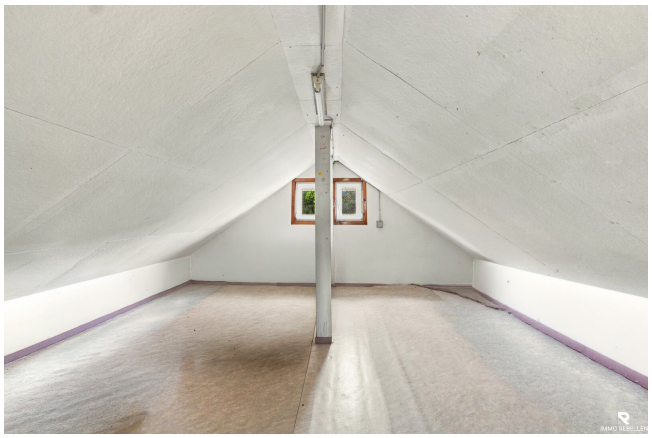








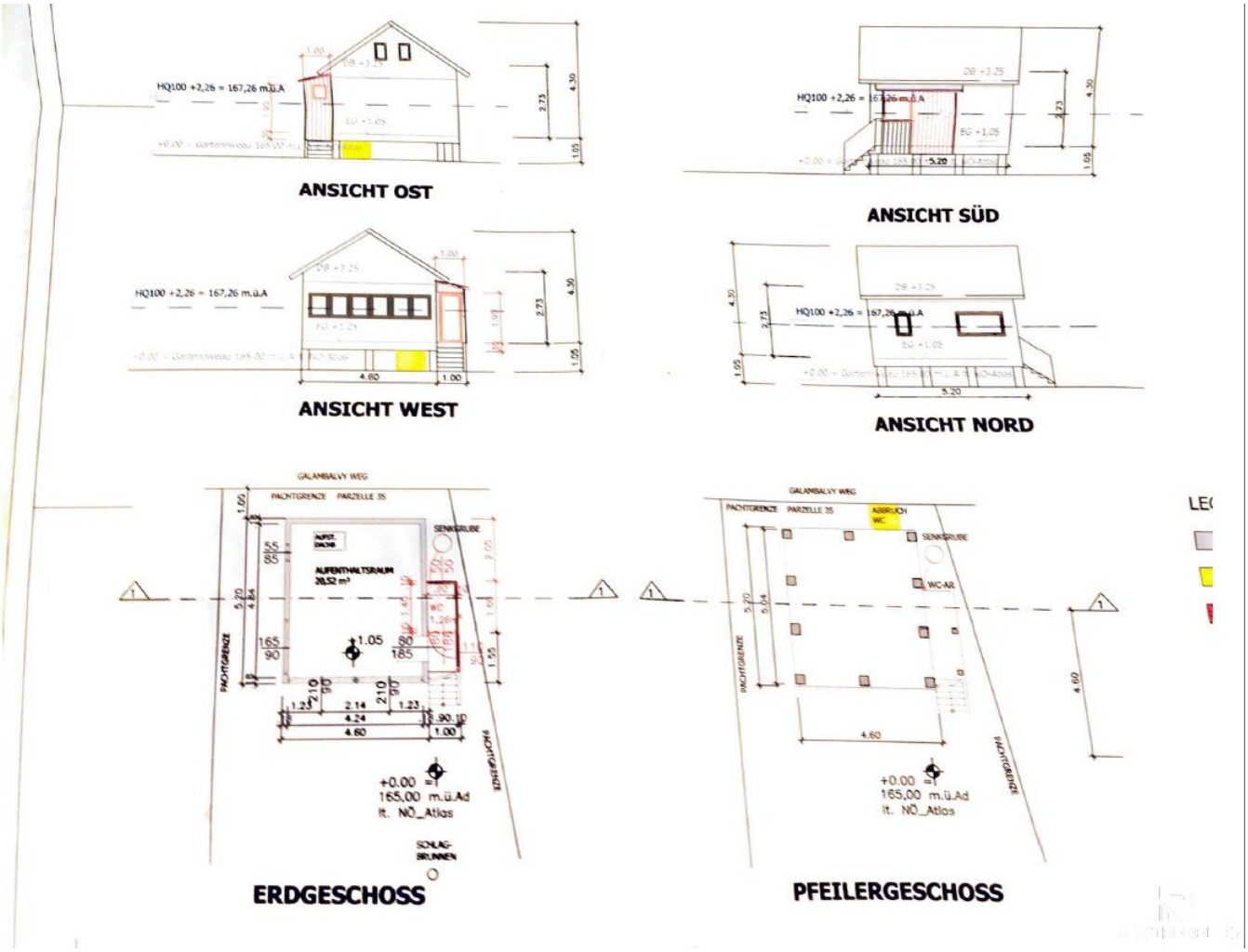






IMMO REBELLEN

35


HQ100 +2,26 = 167,26 m.ü.A
ANSICHT OST
ANSICHT SÜD
ANSICHT WEST
ANSICHT NORD
GALAMBALVY WEG
PACHTGRENZE PARZELLE 35
AUFENTHALTSRAUM
20,52 m²
SENKGRUBE
ABBRUCH WC
WC-AR
+0.00 = 165,00 m.ü.Ad lt. NÖ_Atlas
SCHLAG-BRUNNEN
ERDGESCHOSS
PFEILERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Naturparadies direkt am Wasser – 264 m² Haus mit eigenem Wasserzugang auf der Pionierinsel – Nur 20 Minuten von Wien!

HIGHLIGHTS

- **264 m² Pachtgrundstück** direkt am Donau-Altarm
- **Direkter Wasserzugang** – ideal zum Schwimmen, Stand-up-Paddeln und Bootfahren
- **Sanierungsbedürftiges Ferienhaus** mit Potenzial zur individuellen Neugestaltung
- **Sanierung oder Abbruch und Neubau** nach eigenen Vorstellungen (vorbehaltlich erforderlicher Genehmigungen)
- **Unbefristetes Pachtverhältnis** mit einer jährlichen Pacht von € 1.392,95
- **Hauptwohnsitzmeldung möglich!**
- **Ruderboot inklusive**
- Stromanschluss vorhanden
- Ruhige Lage mitten in der Natur mit guter Anbindung nach Klosterneuburg und Wien

OBJEKTBESCHREIBUNG

Ein eigener Rückzugsort direkt am Wasser – umgeben von Natur und nur wenige Minuten von Wien entfernt.

Auf der idyllischen Pionierinsel in Klosterneuburg erwartet Sie ein außergewöhnliches **264 m² großes Pachtgrundstück mit direktem Zugang zum Donau-Altarm**. Die einzigartige Wasserlage macht dieses Grundstück zu einem besonderen Rückzugsort: Ob Schwimmen, Stand-up-Paddeln oder eine gemütliche Bootsfahrt mit dem inkludierten Ruderboot – hier beginnt die Erholung direkt vor der eigenen Gartengrenze.

Auf dem Grundstück befindet sich ein **sanierungsbedürftiges Kleingartenhaus mit ca. 20,52**

m² Fläche im Erdgeschoss sowie einer eingezogenen Zwischendecke mit weiteren ca. 20,52 m² im Dachbereich. Insgesamt stehen somit rund **41,04 m² auf zwei Ebenen** zur Verfügung, wobei die baurechtlich zulässige Nutzung gesondert zu prüfen ist. Das bestehende Gebäude erfordert eine umfassende Sanierung. Alternativ bietet sich die Möglichkeit, das Haus abzubrechen und **ein neues Kleingartenhaus ganz nach den eigenen Vorstellungen zu errichten** und **ganzjährig zu bewohnen**, vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen und verpächterseitigen Genehmigungen.

Der Garten bietet viel Platz für gemütliche Sitzbereiche, individuelle Gestaltungsideen und entspannte Sommertage unmittelbar am Wasser. Für das bestehende Gebäude liegen zudem **ein baubehördlicher Feststellungsbescheid sowie eine wasserrechtliche Bewilligung aus dem Jahr 2020** vor. Eine seltene Gelegenheit, sich ein **ganz persönliches Paradies** in unmittelbarer Nähe zu Wien zu schaffen.

HARDFACTS

- **Grundstücksfläche:** ca. 264 m²
- **Fläche Erdgeschoss:** ca. 20,52 m²
- **Eingezogene Zwischendecke im Dachbereich:** ca. 20,52 m²
- **Gesamtfläche beider Ebenen:** ca. 41,04 m² (Nutzbarkeit vorbehaltlich Prüfung)
- **Bebaute Fläche:** ca. 27 m²
- **Zustand:** sanierungsbedürftig
- **Widmung:** Grünland Kleingärten
- **Rechtsverhältnis:** Pachtgrundstück
- **Pacht:** € 1.392,95 jährlich laut Angaben
- **Pachtvertrag:** unbefristet laut Angaben
- **Wasserzugang:** direkt vom Grundstück
- **Ruderboot:** inklusive
- **Strom:** vorhanden

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die **Pionierinsel in Klosterneuburg** ist ein außergewöhnliches Naherholungsgebiet unmittelbar vor den Toren Wiens. Umgeben von Donau, Altarm und weitläufigen Auwäldern bietet die Lage eine seltene Kombination aus Ruhe, Natur und Wassernähe.

Neben dem direkten Wasserzugang laden zahlreiche Spazier- und Radwege, Donauströnde sowie das nahegelegene Strandbad Klosterneuburg zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein.

Das Zentrum von Klosterneuburg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants ist gut erreichbar. Über den Bahnhof Klosterneuburg-Kierling besteht zudem eine rasche Verbindung nach Wien.

Ein seltenes Freizeitgrundstück mit direktem Wasserzugang und der Möglichkeit, sich ein ganz persönliches Refugium am Donau-Altarm zu schaffen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap