

**Seltene Gelegenheit! Kleingarten-Ferienhaus direkt am
Donau-Altarm mit Potenzial für dein Traumhäuschen (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 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Garten:	237,00 m ²
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.









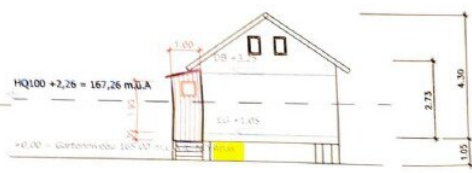
IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



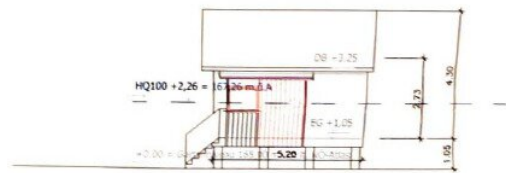
IMMO REBELLEN



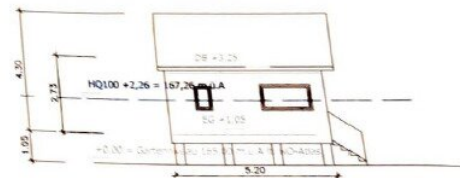
ANSICHT OST



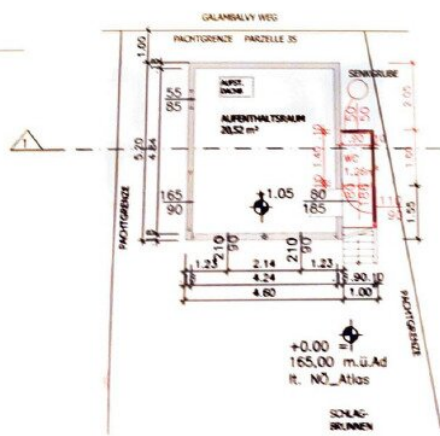
ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



ERDGESCHOSS



PFEILERGECHOSS

LE



Objektbeschreibung

Naturparadies direkt am Wasser – 264 m² Kleingarten 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 Kleingartenhaus** 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 laut Angaben
- **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 abzubauen und **ein neues Kleingartenhaus ganz nach den eigenen Vorstellungen zu errichten**, 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 Freizeitparadies** 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, Donaustrände 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) - <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