

Baugrundstück in Klosterneuburg — Natur, Aussicht & optimale Verkehrsanbindung



Objektnummer: 1925

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



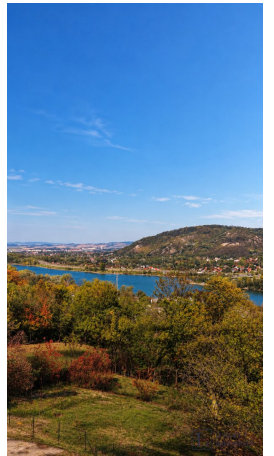
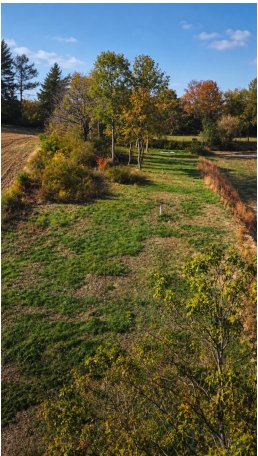
Kudrat Gassanov

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2
1020 Wien

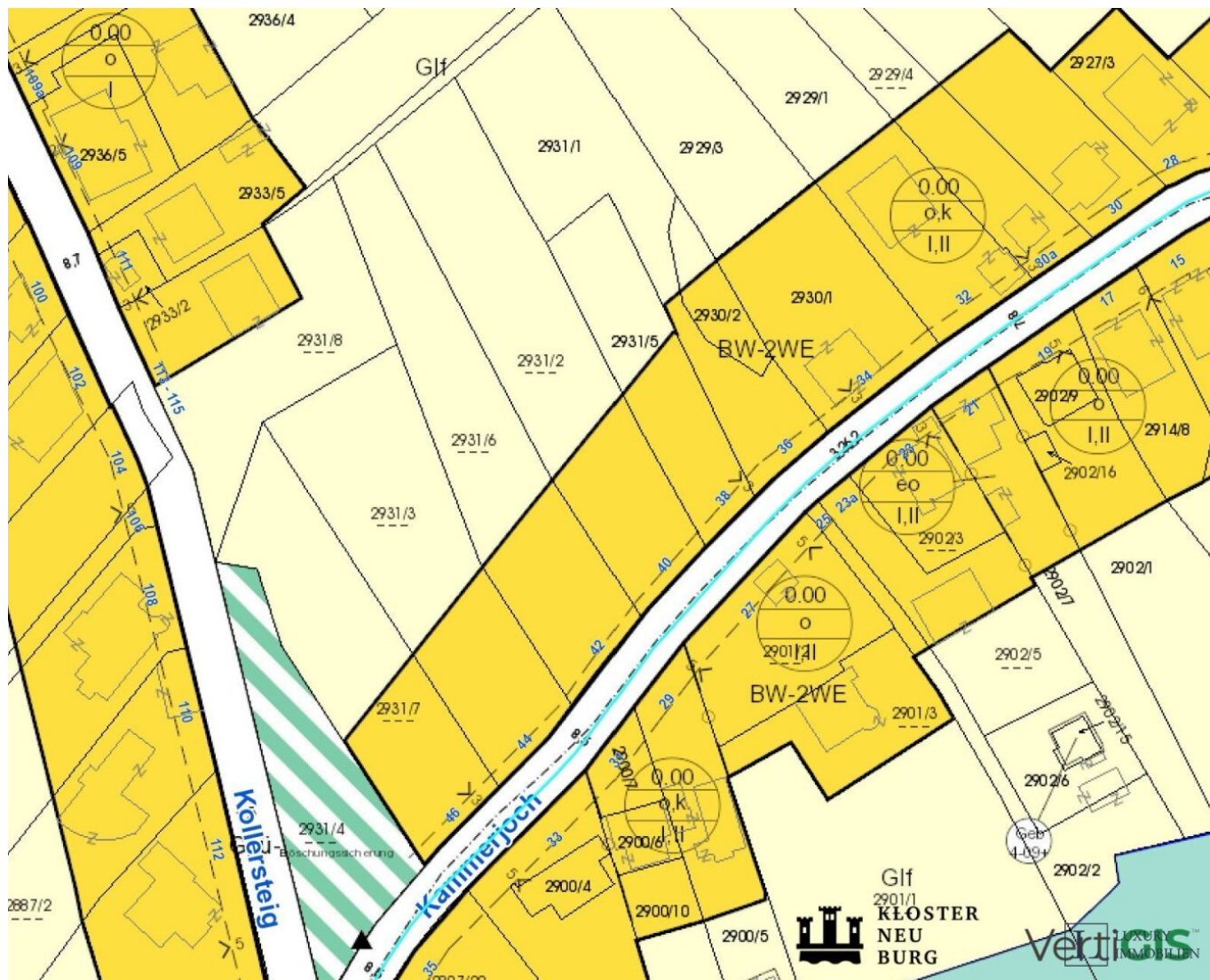
T +43 699 178 7777 6

H +43 699 178 7777 6

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







Objektbeschreibung

Ein attraktives Baugrundstück an der Stadtgrenze Wien–Klosterneuburg, das naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und starkem Entwicklungspotenzial vereint.

Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 1.770 m², davon ca. 135 m² bebaubare Fläche (25% Bebauungsgrad). Die Widmung erlaubt Wohnbebauung in Bauklasse I/II in offener Bauweise. Die Südost-Ausrichtung sorgt für optimalen Lichteinfall während des gesamten Tages.

Das Grundstück liegt am Stadtrand von Wien, eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung mit hohem Erholungswert — und dennoch bestens an die Stadt angebunden. Das Zentrum von Klosterneuburg ist in ca. 5 Minuten erreichbar, die Wiener Innenstadt in 15 Minuten, der Flughafen Wien in 30–40 Minuten, Tulln in ca. 30 Minuten und Korneuburg in ca. 15 Minuten.

Die öffentliche Anbindung erfolgt über Bahn, Bus, Stadtbus. Die Umgebung bietet eine vollständige Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Ärzten, Restaurants, Supermärkten, Garten- und Baumärkten sowie lokalen Gewerbebetrieben. Freizeitmöglichkeiten wie Sport, Kultur und traditionelle Heurige sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Eckdaten:

- Grundstücksfläche gesamt: **1.770 m²**
- Bauland: **541 m²** | Grünland: **1.229 m²**
- Bebaubare Fläche: **ca. 135 m²** (25%)
- Bauklasse: **I & II** | Offene Bauweise
- Ausrichtung: **Südost**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap