Begehrte Höhenlage am Ölberg I Exklusives Baugrundstück mit rund 902 m² I WO AUSSICHT ZUHAUSE IST.



Fernblick

Objektnummer: 5630/512

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1952
Zustand:	Abrissobjekt
Alter:	Altbau
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	950.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Baumgartenstraße 12/16
1140 Wien

T 06769673974
H +43 676 967 39 74

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









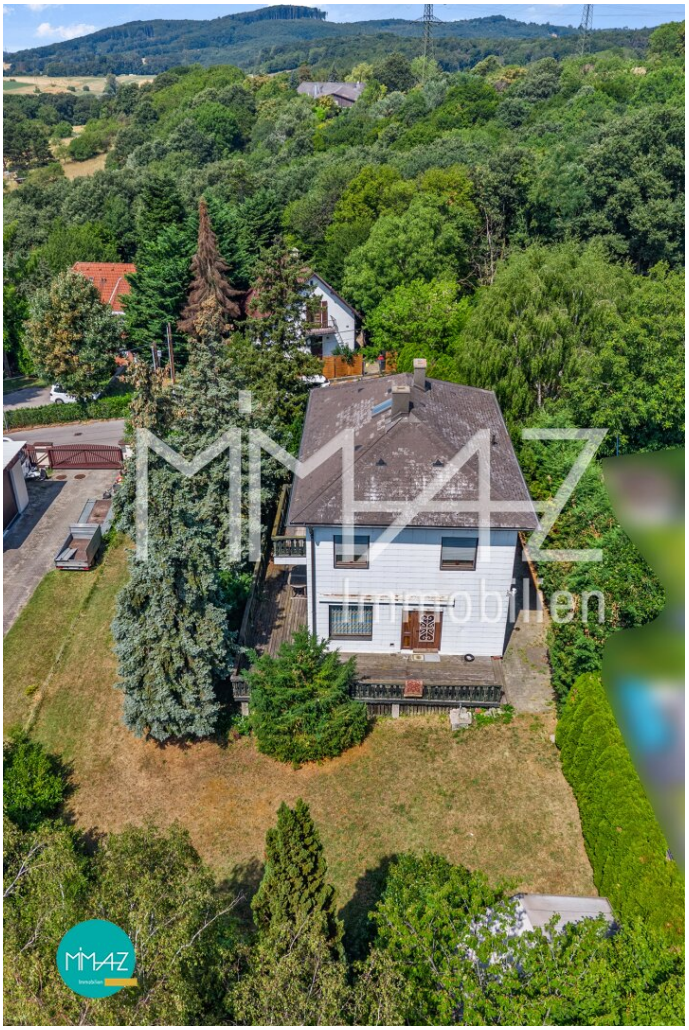











MMAZ
immobilien

Objektbeschreibung

EXKLUSIVE LAGE. EINMALIGE CHANCE.

WEITBLICK. RUHE. POTENZIAL.

Dieses rund **902 m² große Grundstück** vereint eine **außergewöhnliche Aussichtslage** mit einer **angenehm ebenen Topographie**: eine Kombination, die am Ölberg nur selten zu finden ist. Die **erhöhte Lage** in der Egon-Schiele-Gasse eröffnet einen **beeindruckenden Fernblick** über Klosterneuburg und bietet gleichzeitig jene **Ruhe** und **Privatsphäre**, die diese Wohnlage seit Jahrzehnten so begehrt macht.

Flächenwidmung und Bebauung:

Die Liegenschaft ist als **Bauland-Wohngebiet (BW)** gewidmet. Laut Bebauungsvorschriften ist eine **offene Bauweise** in **Bauklasse I** mit maximal **zwei Wohneinheiten** zulässig. Die bebaubare Fläche beträgt rund **189 m²**, wodurch sowohl die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses als auch eines modernen Doppelhauses möglich ist.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich **angenehme Topografie**: Die weitgehend **ebene Beschaffenheit** des Grundstücks zählt zu seinen besonderen Qualitäten und schafft beste Voraussetzungen für eine **flexible Bebauung** sowie die Gestaltung **großzügiger Außenbereiche**.

Altbestand:

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein im Jahr **1952 errichtetes Einfamilienhaus** mit Keller-, Erd- und Obergeschoss. Das Gebäude ist an den **öffentlichen Straßenkanal** angeschlossen und wurde **mittels Gasetagenheizung** beheizt. Ergänzt wird der bestehende Altbestand durch eine Gartenhütte sowie einen PKW-Abstellplatz mit Stiegenaufgang.

Die Quartalskosten (Kanal, NÖ Seuchenvorsorgeabgabe, Abfallwirtschaft etc.) betragen derzeit €159,95,-.

FAZIT: Grundstücke wie dieses sind am Ölberg eine Seltenheit. Die Kombination aus begehrter Höhenlage, beeindruckender Fernsicht, weitgehend ebener Topografie und vielseitigen Bebauungsmöglichkeiten schafft ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung eines individuellen Wohnprojekts. Eine außergewöhnliche Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen Klosterneuburgs.

Haben wir ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die

Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! **© MIMAZ Immobilien e.U.**

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei konkretem Kaufinteresse stellen wir ihnen zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchauszug
- Flächenwidmungsplan
- Bebauungsvorschriften
- Originalpläne Bauakt

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Grundstücksfläche ca. 902 m²
- Widmung Bauland Wohngebiet

- Bauklasse I (BK I)
- Eingeschränkt auf 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte ca. 189 m²
- Erhöhte Sonnenlage
- Ruhige Wohnstraße
- Ab sofort verfügbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <1.500m

Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m
U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap