EXKLUSIVE LAGE. EINMALIGE CHANCE. Rund 902 m² Baugrundstück mit Altbestand und beeindruckendem Fernblick am Ölberg.



Ausblick 1. Stock

Objektnummer: 5630/513

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1952
Zustand:	Abrissobjekt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
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







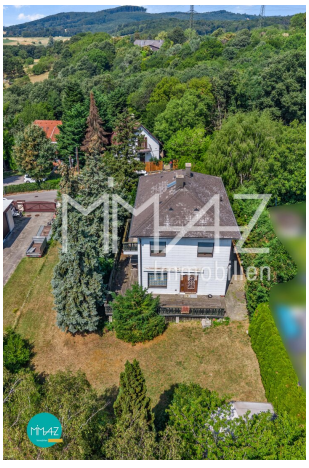




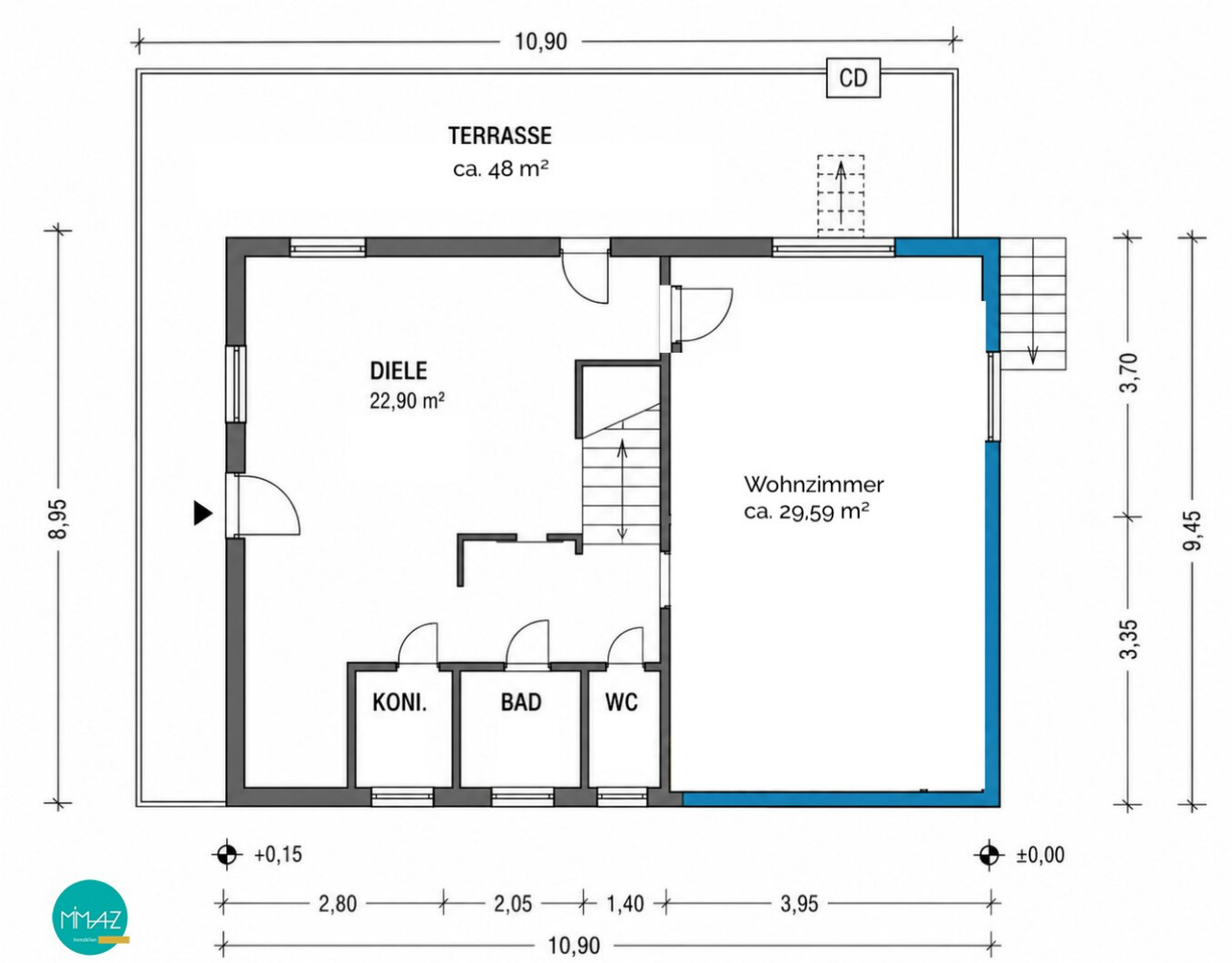


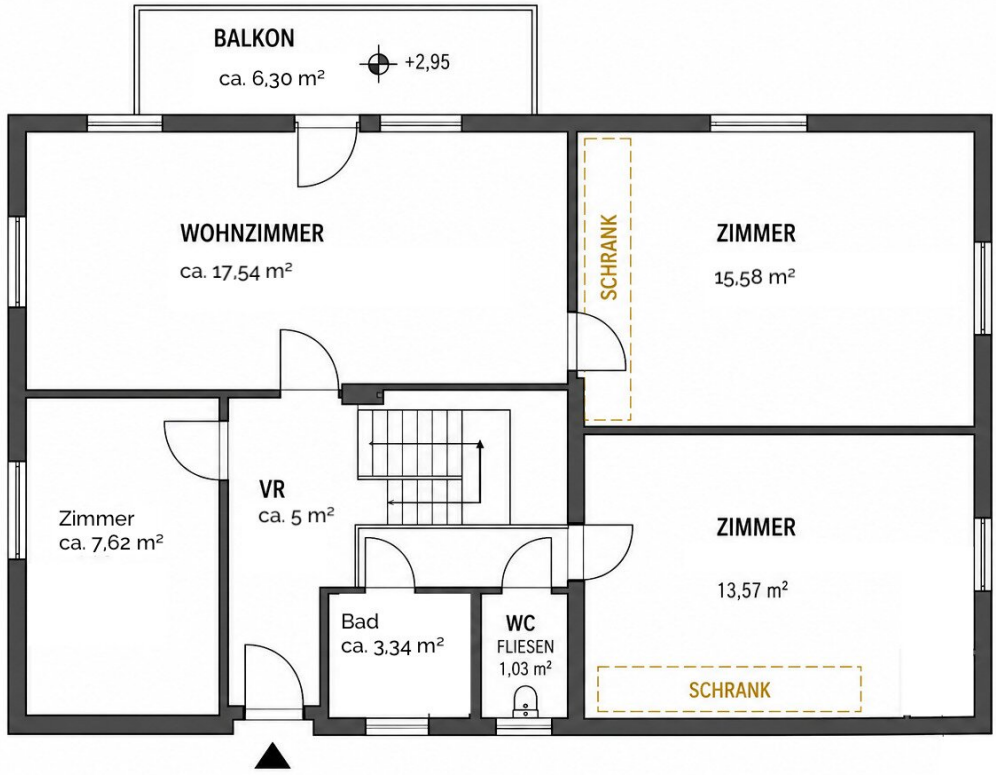







MMAZ
Immobilien


10,90
CD
TERRASSE
ca. 48 m²
DIELE
22,90 m²
Wohnzimmer
ca. 29,59 m²
KONI.
BAD
WC
8,95
3,70
3,35
9,45
+0,15
±0,00
2,80
2,05
1,40
3,95
10,90


BALKON
ca. 6,30 m²
+2,95
WOHNZIMMER
ca. 17,54 m²
SCHRANK
ZIMMER
15,58 m²
Zimmer
ca. 7,62 m²
VR
ca. 5 m²
Bad
ca. 3,34 m²
WC
FLIESEN
1,03 m²
ZIMMER
13,57 m²
SCHRANK

Objektbeschreibung

WEITBLICK. RUHE. POTENZIAL.

Dieses im Jahr **1952 errichtete Einfamilienhaus** befindet sich auf einem **rund 902 m² großen Grundstück** in **erhöhter Aussichtslage** in der Egon-Schiele-Gasse am Klosterneuburger Ölberg.

Die **außergewöhnliche Kombination** aus **beeindruckendem Fernblick** und einer für den Ölberg ungewöhnlich geringen Hangneigung macht diese Liegenschaft zu einer **echten Rarität**.

Der Blick über Klosterneuburg, die angenehme Ruhe und das **hohe Maß an Privatsphäre** verleihen diesem Standort jene besondere Wohnqualität, für die diese Gegend seit Jahrzehnten geschätzt wird.

Altbestand:

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein im Jahr **1952 errichtetes Einfamilienhaus** mit Keller-, Erd- und Obergeschoss (Wohnnutzfläche ca. 120 m²) . Das Haus wurde im Zuge des Umbaus Ende der 1990er Jahre das letzte Mal saniert und präsentiert sich in einem schlechten Zustand. 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.

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 **flache 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**.

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
- Wohnnutzfläche ca. 120 m²
- Terrasse ca. 48 m², Balkon ca. 6 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