# Baugrundstück in Klosterneuburg - zentral gelegen zum Top Preis!!




**Objektnummer: 411**

**Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3400 Klosterneuburg |
| **Kaufpreis:** | 289.990,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

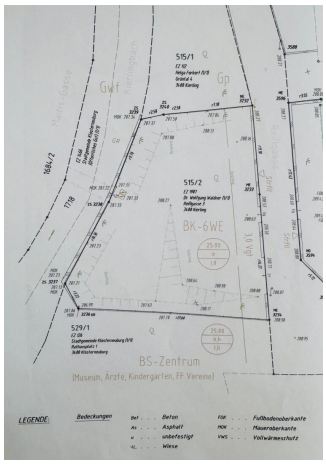
**Mag. Christina Bichlmaier**

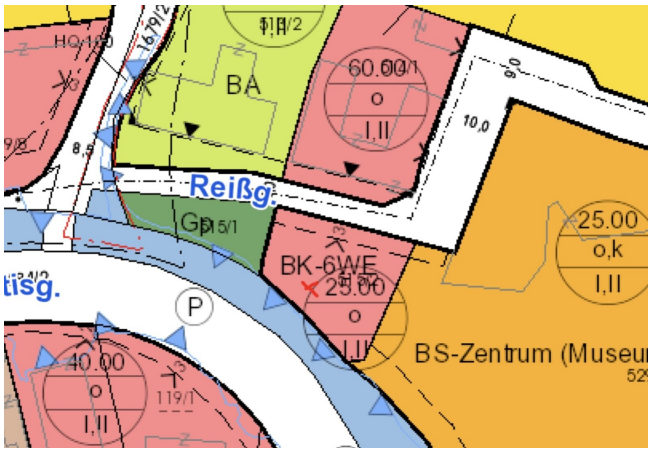
Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H +43 664 882 60 430

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

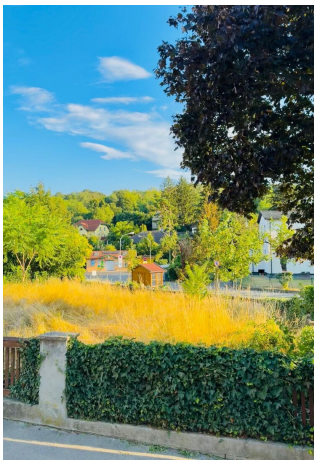



515/1
515/2
BK-6WE
529/1
BS-Zentrum
(Museum, Ärzte, Kindergarten, FF-Vereine)
LEGENDE


BA
60.00/1
o
I,II
Reißg.
Gp 515/1
BK-6WE
25.00
o
I,II
25.00
o,k
I,II
P
40.00
o
I,II
119/1
10,0
8,5









# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

**Ein Grundstück, viele Möglichkeiten – verwirklichen Sie Ihre Wohnideen in Klosterneuburg!**

Mitten im beliebten Ortsteil Kierling bietet sich eine interessante Gelegenheit für alle, die ein Baugrundstück in zentraler Lage mit guter Infrastruktur und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Das rund **400 m² große, ebene Grundstück** befindet sich in der Reißgasse und verbindet die Vorteile einer gewachsenen Wohngegend mit einer besonderen Lage direkt am Kierlingbach.

Ob für die Verwirklichung eines individuellen Wohnprojekts oder als interessante Investitionsmöglichkeit – die Widmung als Bauland-Kerngebiet eröffnet verschiedene Perspektiven im Rahmen der geltenden Bebauungsbestimmungen.

Die Liegenschaft ist bereits eingefriedet und verfügt über eine gute straßenseitige Erschließung.

## Bebauungsanalyse – Grundstück Reißgasse, 3400 Klosterneuburg-Kierling

Auf dem rund 400 m² großen Grundstück könnte grundsätzlich ein Einfamilienhaus, ein Doppelhaus oder ein kleines Wohnprojekt infrage kommen. Welche Variante tatsächlich genehmigungsfähig ist, hängt insbesondere vom Bebauungsplan und den Einschränkungen durch den Kierlingbach ab.

Aus dem bisherigen Exposé ergeben sich folgende Eckdaten:

Grundstück

Widmung

Bauweise

Bebauungsdichte

Bauklasse

Gebäudehöhe

Wohneinheiten

Rechnerische Grundfläche bei 25 % Bebauungsdichte

## 100 m²

400 m² × 25 % = 100 m²

Das ist zunächst nur eine rechnerische Orientierung. Ob 100 m² tatsächlich bebaut werden dürfen, muss anhand des gültigen Bebauungsplans geklärt werden.

Ein zweigeschossiges Haus mit jeweils rund 100 m² Bruttogeschossfläche könnte damit theoretisch etwa 200 m² oberirdische Bruttogeschossfläche erreichen. Die tatsächliche Wohnfläche wäre wegen Wänden, Treppen und Technikflächen geringer.

## Die Highlights auf einen Blick

- **Ca. 400 m² ebenes Baugrundstück**
- Zentrale Lage im beliebten Klosterneuburg-Kierling
- **Bauland-Kerngebiet – laut vorliegenden Angaben bis zu 6 Wohneinheiten**
- Offene Bauweise
- Bauklasse II – maximale Gebäudehöhe laut Exposé 8 m
- Bebauungsdichte 25 %
- **Direkte Lage am Kierlingbach mit über 20 m Uferlänge**
- Zufahrt über die Reißgasse
- Zusätzliche Erschließung über eine Brücke
- Anschlüsse an Strom, Wasser und Abwasser laut Eigentümerangaben vorhanden
- Bereits vollständig eingefriedetes Grundstück
- Sehr gute Nahversorgung und kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

## Raum für individuelle Bauideen

Die ebene Grundstücksfläche bietet eine interessante Ausgangsbasis für die Planung eines neuen Wohnprojekts.

Dank der Widmung als Bauland-Kerngebiet und der ausgewiesenen Bebauungsbestimmungen eröffnen sich unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Laut vorliegenden Unterlagen gelten folgende Eckdaten:

**Widmung:** Bauland-Kerngebiet

**Bauweise:** Offen

**Bauklasse:** II

**Maximale Gebäudehöhe:** 8 m

**Bebauungsdichte:** 25 %

**Wohneinheiten:** Maximal 6 laut vorliegenden Angaben

Damit bietet die Liegenschaft sowohl für private Bauinteressenten als auch für Projektentwickler eine interessante Grundlage.

## Eine besondere Lage am Kierlingbach

Ein charakteristisches Merkmal dieser Liegenschaft ist ihre unmittelbare Lage am Kierlingbach.

Mit einer Uferlänge von mehr als 20 Metern erhält das Grundstück eine besondere räumliche Situation, die bei einer zukünftigen Planung individuell berücksichtigt werden kann.

Die Zufahrt erfolgt komfortabel über die Reißgasse. Zusätzlich besteht eine Erschließung über eine Brücke auf der Bachseite.

Das Grundstück ist bereits mit einem Holzzaun und Betonstehern eingefriedet.

Anschlüsse an das Strom-, Wasser- und Abwassernetz sind laut den vorliegenden Informationen vorhanden.

## Klosterneuburg-Kierling – zentral wohnen, naturnah leben

Kierling zählt zu den beliebten Wohnlagen im Gemeindegebiet von Klosterneuburg und verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Besonders attraktiv ist die zentrale Lage des Grundstücks: Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind auf kurzen Wegen erreichbar.

**Entfernungen laut vorliegendem Exposé (Luftlinie):**

- Bushaltestelle: ca. 50 m
- Kindergarten: ca. 125 m
- Supermarkt: ca. 150 m
- Post: ca. 200 m
- Schule: ca. 450 m
- Arzt: ca. 450 m
- Apotheke: ca. 500 m
- Bahnhof: ca. 2,75 km

Die Lage verbindet damit kurze Alltagswege mit den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der Region Klosterneuburg.

## Eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren

Grundstücke in zentralen, gewachsenen Wohnlagen bieten eine attraktive Grundlage für langfristige Immobilienentscheidungen.

Die Kombination aus ebener Grundstücksfläche, vorhandener Infrastruktur und den

ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten macht diese Liegenschaft besonders interessant.

**Ob individuelles Eigenheim oder kleineres Wohnbauprojekt – hier bietet sich die Gelegenheit, eigene Vorstellungen an einem etablierten Standort zu verwirklichen.**

Gerne informieren wir Sie persönlich über die Liegenschaft und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <500m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <3.000m
U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap