# Baugrundstück in 3400 Klosterneuburg – Eigenheim nach Wunsch für 390.000 €!



**Objektnummer: 2464/181**

**Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3400 Klosterneuburg |
| **Kaufpreis:** | 390.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Schmidt**

NOVARIA Real Estate GmbH & Co. KG
Neubaugasse 68 / Stiege 1 / Tür 6
1070 Wien

H +43 660 141 16 77

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



NOVARIA

REAL ESTATE

# Objektbeschreibung

## Sonniges Grundstück in ruhiger Lage – Ihr Platz zum Ankommen

Inmitten der idyllischen Natur von **Klosterneuburg-Weidlingbach** gelangt dieses großzügige Grundstück mit herrlicher **Südausrichtung und attraktiver Hanglage** zum Verkauf.

Hier verbindet sich das Beste aus zwei Welten: **Ruhe und Natur** vor der Haustür, gleichzeitig ist die Wiener Stadtgrenze in wenigen Autominuten erreichbar. Eine wunderbare Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause im Grünen erfüllen möchten – oder nach einem besonderen Grundstück für ein exklusives Bauprojekt suchen.

### Die wichtigsten Eckdaten

- **Gesamtfläche:** ca. 1.367 m²
- **Bauland:** ca. 843 m²
- **Grünland:** ca. 524 m²
- **Ausrichtung:** Süd
- **Hanglage**
- **Aufschließungsabgabe bereits bezahlt**

### Bebauungsmöglichkeiten

Für den Bauland-Anteil gelten gemäß aktueller Flächenwidmung und Bauordnung folgende Rahmenbedingungen:

- **Maximal 2 Wohneinheiten**
- **Maximal verbaubare Grundfläche:** ca. 184 m²

- **Bauklasse:** I und II
- **Maximale Gebäudehöhe:** 8 m
- **Bebauungsweise:** offen, unter Einhaltung des seitlichen Bauwichs
- **Baufluchtlinie:** mindestens 5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie

Damit bietet das Grundstück attraktive Möglichkeiten für die Realisierung von **ein bis zwei großzügigen Wohneinheiten**, umgeben von viel Grün und mit ausreichend Freiraum.

## Leben in Weidlingbach

Weidlingbach zählt zu den besonders reizvollen Lagen von Klosterneuburg. Die ruhige, grüne Umgebung bietet einen hohen Erholungswert und lädt dazu ein, dem Alltag zu entfliehen – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Nahversorger, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier die besondere Atmosphäre des Wienerwaldes und die Nähe zu Klosterneuburg und Wien.

**Ein Grundstück mit viel Potenzial, viel Grün und einer besonderen Lage – ideal für alle, die Wohnen inmitten der Natur und Stadtnähe miteinander verbinden möchten.**

Wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Grundstück persönlich zu zeigen und stehen Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <5.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.500m
Kindergarten <4.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**
Bank <6.000m
Geldautomat <6.000m
Post <5.000m
Polizei <5.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <6.500m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap