Großes Baugrundstück 3100m² mit Baugenehmigung für Doppelhausanlage in 3400 Kritzendorf!

Doppelhausanlage in Kritzendorf

Garten und Wald - nähe Silbersee & Donau/Klosterneuburg





Grundfläche 3100 m²,
wovon 2497 m² als Bauland
25% bebaubar

Bauträgerobjekt Erzielbare WNFL 1 658.38 m²

VB € 2.200.000,-

PRO IMMOBILIEN

Objektnummer: 2012/678

Eine Immobilie von PRO Immobilien KS GmbH & CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kritzendorf
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Kaufpreis:	2.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

79.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Kurt Zöchling

PRO Immobilien KS GmbH & CoKG
Sommerau 15
3400 Klosterneuburg

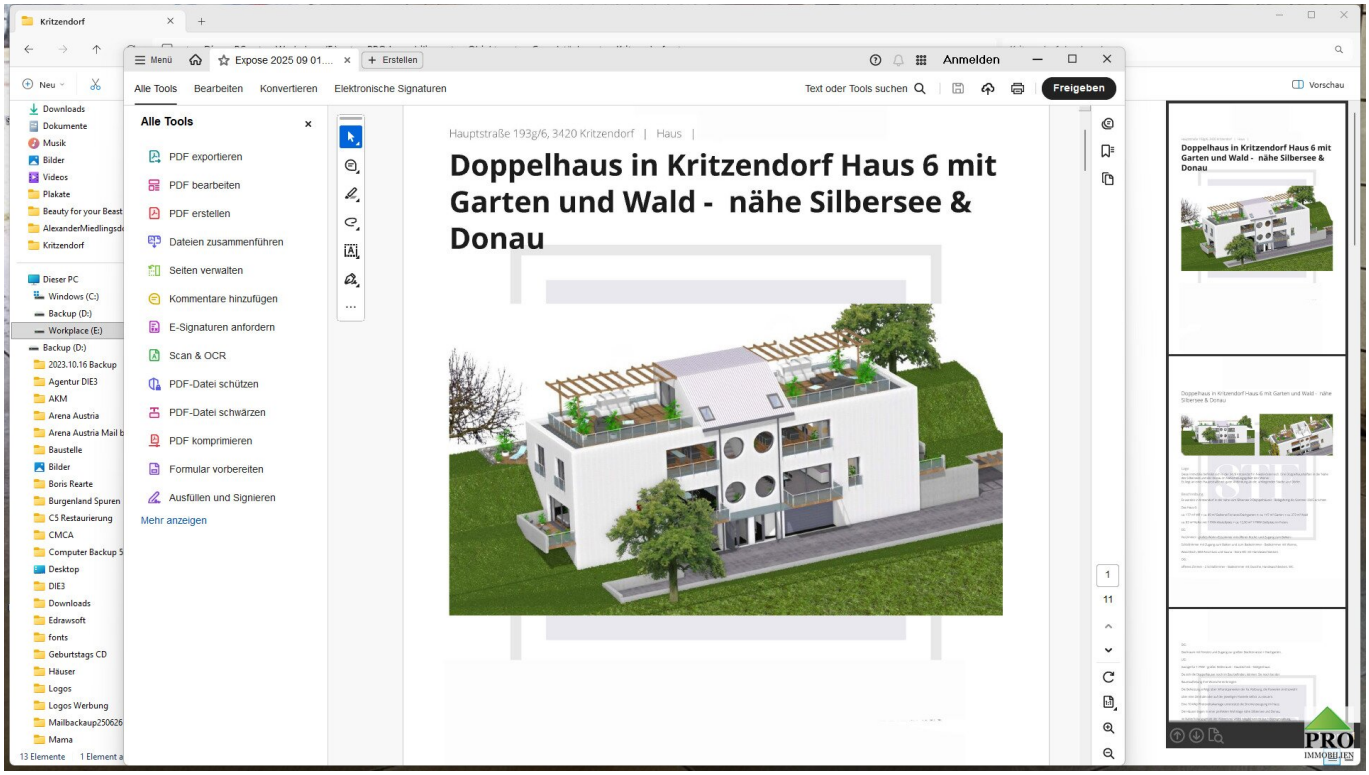
T +43 (0)676/4320777
H +43 (0)676/4320777

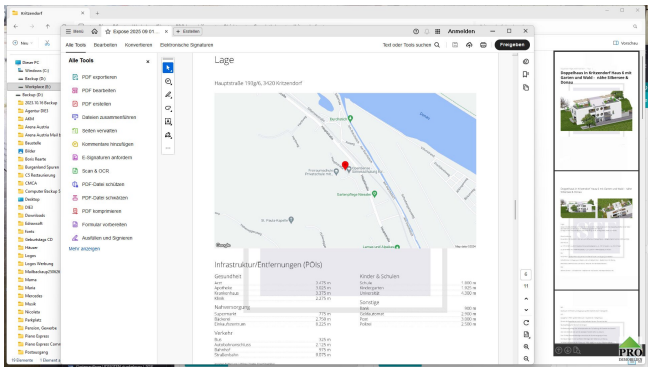
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

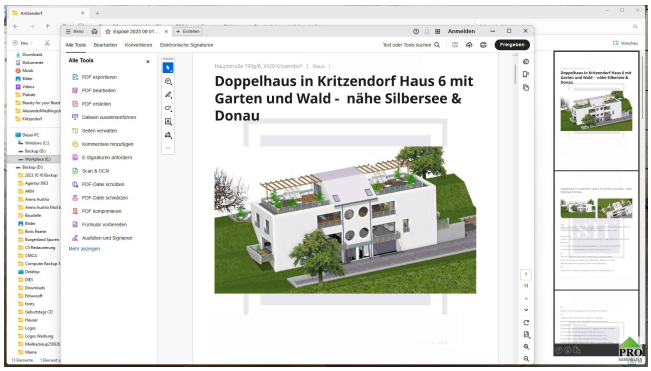







Kritzendorf
Menü
Expose 2025 09 01....
Erstellen
Anmelden
Alle Tools
Bearbeiten
Konvertieren
Elektronische Signaturen
Text oder Tools suchen
Freigeben
Vorschau
Alle Tools
PDF exportieren
PDF bearbeiten
PDF erstellen
Dateien zusammenführen
Seiten verwalten
Kommentare hinzufügen
E-Signaturen anfordern
Scan & OCR
PDF-Datei schützen
PDF-Datei schwärzen
PDF komprimieren
Formular vorbereiten
Ausfüllen und Signieren
Mehr anzeigen
Hauptstraße 193g/6, 3420 Kritzendorf | Haus |
Doppelhaus in Kritzendorf Haus 6 mit Garten und Wald - nähe Silbersee & Donau
PRO IMMOBILIEN


Lage
Infrastruktur/Entfernungen (POIs)


Doppelhaus in Kritzendorf Haus 6 mit Garten und Wald - nähe Silbersee & Donau

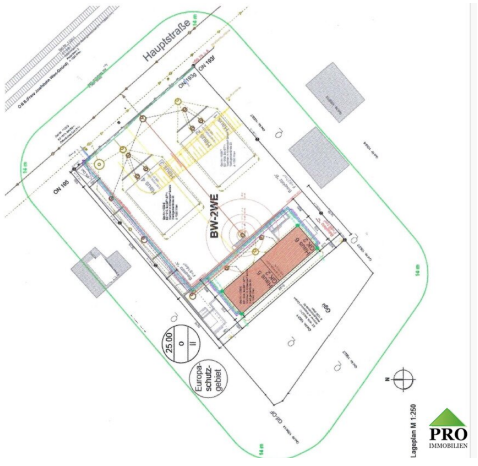
Machbarkeitsstudie

Doppelhausanlage 3400 Kritzendorf





PRO IMMOBILIEN






OMEGA
F/I/S
PRO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft liegt ca. 12 - 15 Minuten mit PKW in NNW-Richtung von

Klosterneuburg. Mitten im Naherholungsgebiet der Wiener und Wienerinnen. Das Grundstück selbst

liegt direkt an der Hauptstraße und ist NO ausgerichtet und verfügt über eine Hanglage. Ebenfalls NO

ausgerichtet.

Diese Ausrichtung bietet einen fantastischen Blick über die nahe liegende Donau und ihre Auen. Die

Hauptstraße dient im Wesentlichen nur dem Quell-, und Zubringerverkehr, da sich auf der gegenüberliegenden

Seite der Donau, die Autobahn A22 befindet.

Das Grundstück ist durch Anbindung an das gegenüberliegende Ufer der Donau, in den Bezirk

Korneuburg, bietet die Rollfähre Korneuburg - Klosterneuburg.

Im Wesentlichen liegt das zu verwertende Grundstück also in einer sehr schönen, relativ ruhigen und

in einer von Wald und Wiesen, umgebenen kleinen Gemeinde mit guter Anbindung an nahe gelegene

Verkehrswege und Infrastrukturen.

Der Bahnhof Kritzendorf ist in ca. 12-15 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit einem KFZ ist man in ca. 13 -

15 Minuten in Klosterneuburg in dem Ärzte, Supermärkte, Geschäfte, Banken, Schulen, etc.

mit einer Gesamtfläche von 3100 m², wovon 2497 m² als Bauland

ausgewiesen sind. Dieses Bauland ist in 3 Grundstücksflächen unterteilt. Es ist ein Altbestand auf

dem Grundstück: 1058/9 vorhanden. Die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg

gestattet auf diesen Grundstücken eine Bebauungsdichte von 25% der Baulandfläche. Mit der

Widmung: BW-2WE. Somit Bauland-Wohngebiet je Grundstück mit max. 2 Wohneinheiten. Das

Projekt wird im Sinne des BTVG umgesetzt.

Das Grundstück selbst weist, wie bereits Eingangs erwähnt, eine Hanglage auf, welches nach Nord-

Osten ausgerichtet und von nord-östlicher Seite durch eine Straße erschlossen ist. Vis a vis liegt eine

Bahntrasse der ÖBB. Diese Baulandfläche ist an der Straßenseite durch einen Bauwich von 13 m

(Funkenflug) der anliegenden ÖBB-Bahntrasse eingeschränkt. Welcher auf nachstehender Grafik zu

erkennen ist.

Die Wiener Innenstadt ist in ca. 30 - 35 Minuten mit einem KFZ erreichbar.

Die Situierung der derzeitigen Grundstücksteilung ist nicht für die geplante Bebauung mit 3

Doppelhäusern geeignet. Somit ist als erstes eine neue Konfiguration der Grundstücksflächen

erforderlich um entsprechend den Vorgaben der Stadtgemeinde Klosterneuburg hier die Bebauung

mit 3 Wohnhäusern welche 2 Wohneinheiten aufweisen dürfen, umsetzen zu können.

Weiter befindet sich derzeit noch ein 20 kV Gittermast samt Leitung auf, bzw. über dem Grundstück.

Diese Leitung wird, wie bereits von der EVN bestätigt, bis Ende 2022 auf Kosten der EVN abgebaut.

Quelle Machbarkeitsstudie

Doppelhausanlage 3400 Kritzendorf

Baumeister und Bausachverständiger Josef Witzani

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap