Vielseitige Liegenschaft im Herzen von Klosterneuburg - Kombi Wohnen & Gewerbe!



Objektnummer: 2222/76

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Kaufpreis:	998.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nicole Brockhaus

B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 206 18-10
H +43 699 12191207

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








ZU KAUFEN
+43 2243
206 18


Wittmann
Hörgeräte Wittmann
0699 / 1725 - 14 - 14




ZU KAUFEN
+43 2243
206 18
HAARMONIE
Naturfrisör
Hörgeräte
Wittmann
Hörgeräte
Wittmann
Fachgeschäft für Hörakustik
Hörgeräte Wittmann
0699 / 1728 - 14 - 14
kostenlose Hausbesuche


ZU KAUFEN
+43 2243
206 18

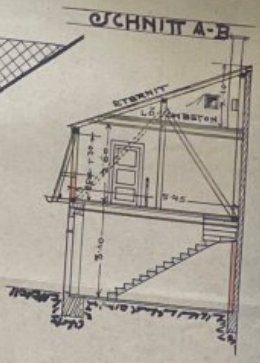
PLAN FÜR EINEN NEVEN MANSARDEAVFBAV ÜBER DEM HOFTRAKT DES HAVSES KLOSTERNEVBVRG, HOFKIRCHNERG. 17, HERRN ALOIS u. FRAV LEOPOLDINE STOJETZ GEHÖRIG.

ANSICHT IM HOFE

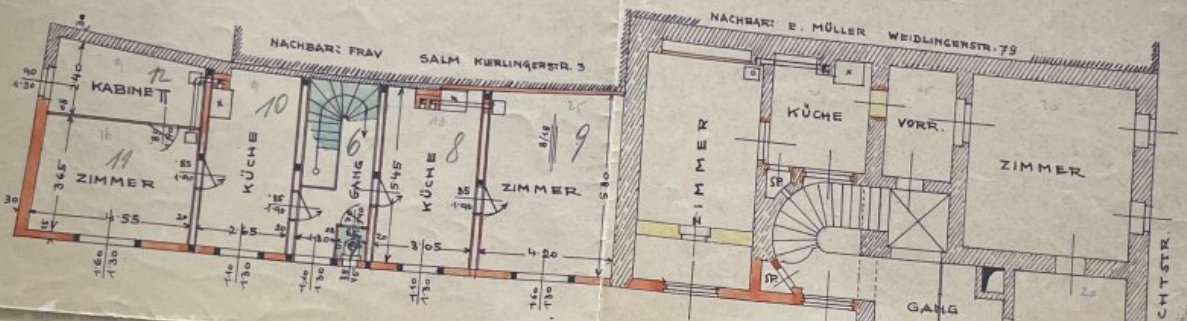
MASZSTAB 1:100



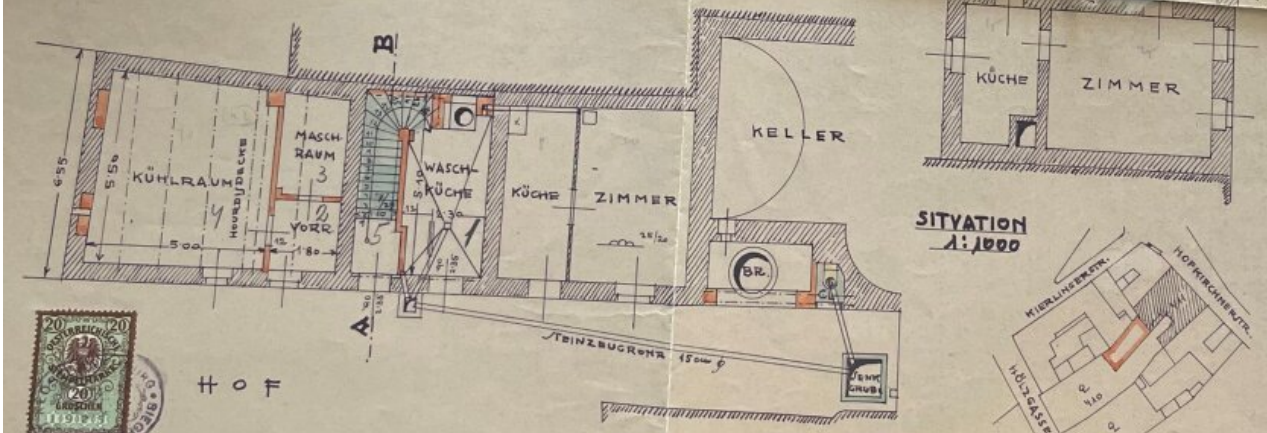
SCHNITT A-B



MANSARDEAVFBAV MIT NEVEM DACHSTVHL.



PARTERRE MIT NEVEM STIEGENEINBAV.



HOF

SITVATION
1:1000

KLOSTERNEVBVRG, IM AVGVST 1935.

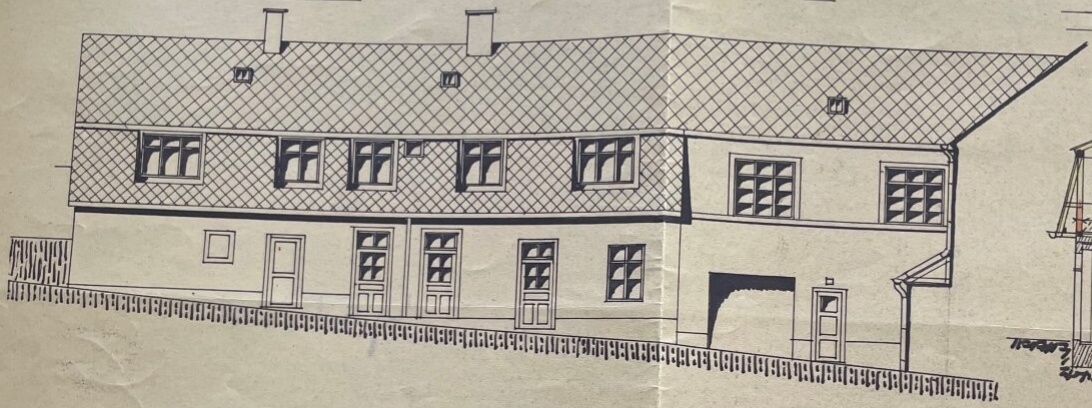
DER BAVHERR:

DER BAVFVHRER:

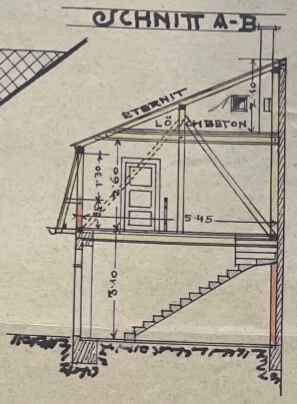
PLAN FÜR EINEN NEUEN MANSARDENAUFBAU ÜBER DEM HOFTRAKT DES HAUSES KLOSTERNEUBURG, HOFKIRCHNERG. 17, HERRN ALOIS u. FRAU LEOPOLDINE STOJETZ GEHÖRIG.

ANSICHT IM HOFE

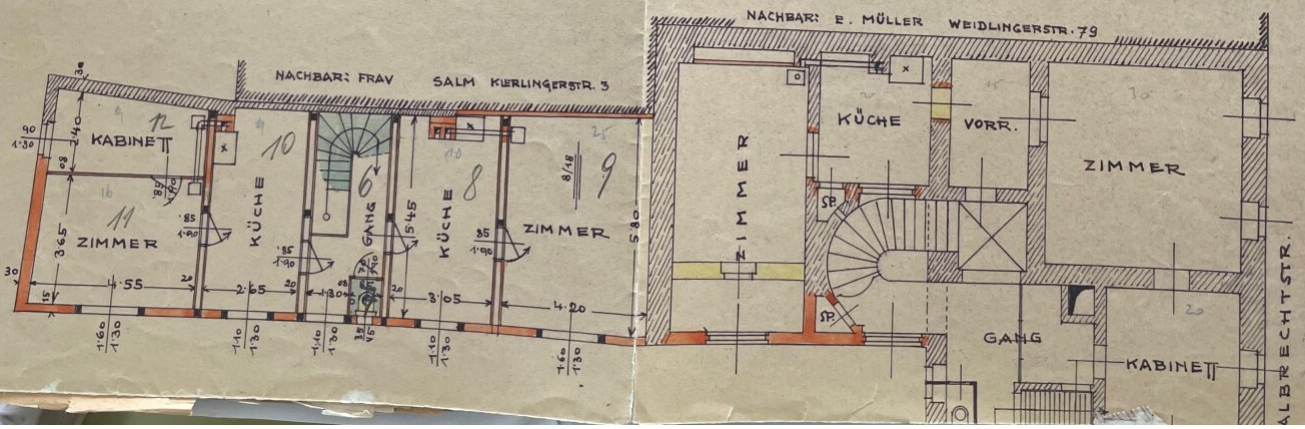
MASZSTAB 1:100



SCHNITT A-B

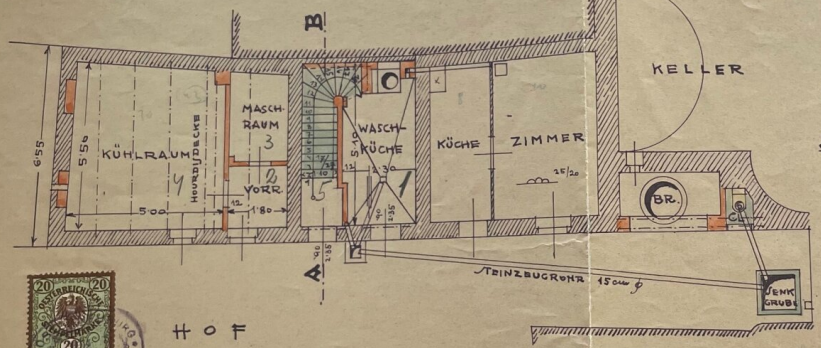


MANSARDENAUFBAU MIT NEUEM DACHSTUHL.

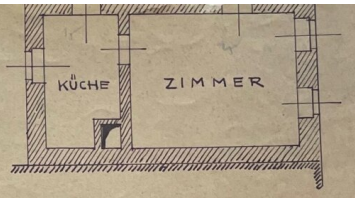


:6, mit oberer sichtbarer 2 cm starker Schichte mit Granitsandbeton.

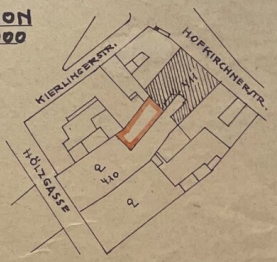
PARTERRE MIT NEVEM STIEGENEINBAV.



H O F



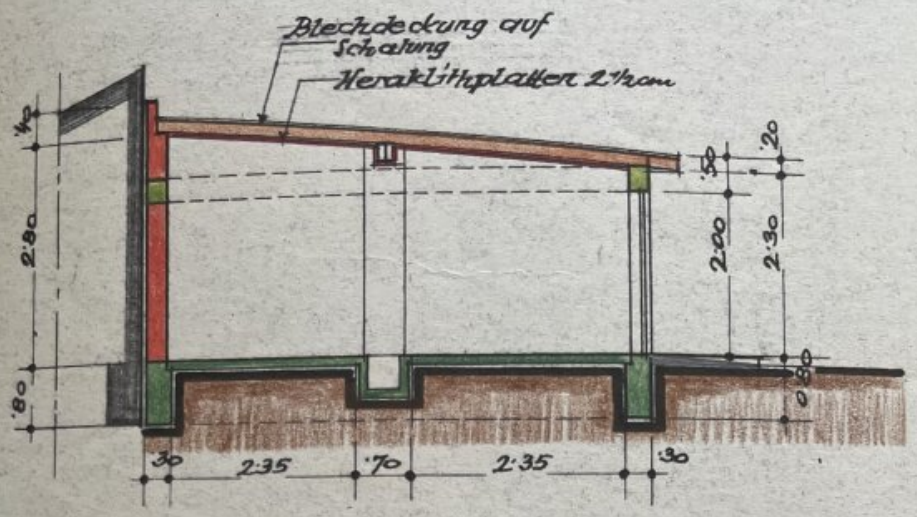
SITVATION
1:1000



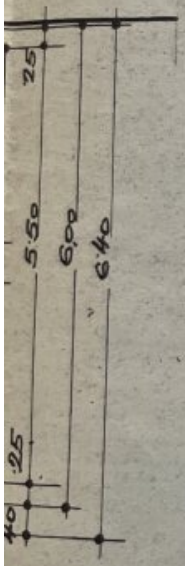
KLOSTERNEVBVRG, IM AVGVST 1935.

DER BAVHERR:

DER BAVFÜHRER:

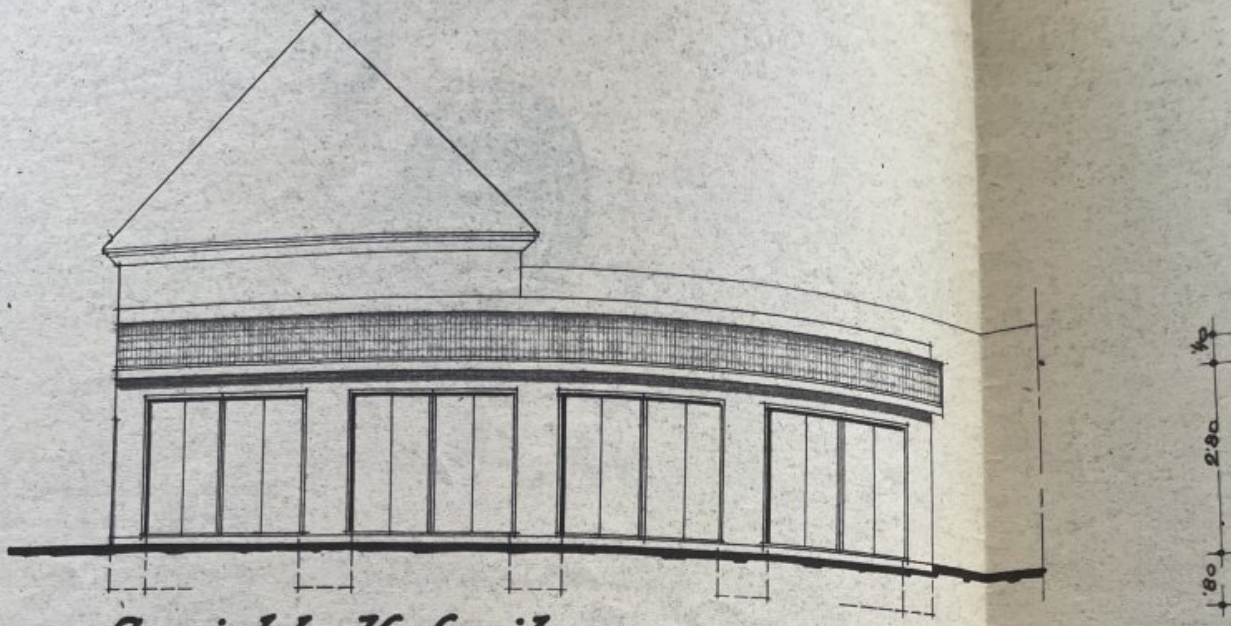


Schnitt a-b

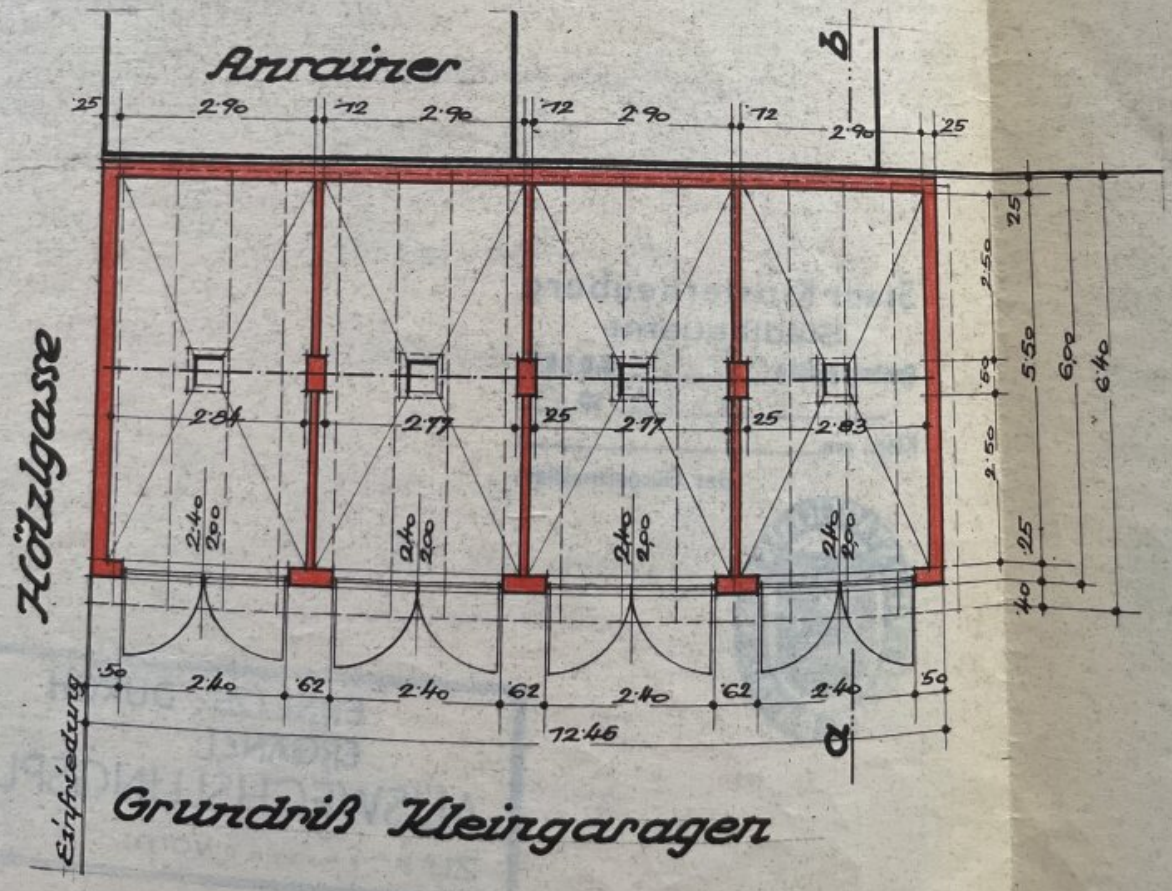




Lageplan 1:1000 Mbl



Ansicht Hofseite



Grundriß Kleingaragen

Objektbeschreibung

Im Herzen von Klosterneuburg - auf einem insgesamt **ca. 825m² Grundstück** - sucht diese **vielseitige Liegenschaft**, neue Eigentümer. Die Liegenschaft **besteht derzeit** aus **zwei Geschäftslokalen**, die an der beliebten Fußgängerzone von Klosterneuburg situiert sind, und **vier Wohneinheiten**, von denen noch eine vermietet ist. Der **Dachboden** ist nicht ausgebaut, **eignet sich aber hervorragend für einen Ausbau**.

Eckdaten zur Liegenschaft

- Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen

- geschlossene Bebauungsweise

- Bauklassen I,II & II

- unterschiedliche Bebauungsdichte von 75% bis 100%

- nicht im Grenzkataster eingetragen

- keine Beschränkung der Wohneinheiten

- vollerschlossen

Derzeitige Räumlichkeiten

Das Liegenschaft erstreckt sich **derzeit** über **zwei Etagen.**

Straßenseitig befinden sich ebenerdig **zwei Geschäftslokale** und darüber **zwei Wohneinheiten - im Hoftrakt ebenfalls nochmals zwei Wohneinheiten** und **vier Garagenboxen.**

Der **Dachboden kann ausgebaut werden**.

Nutzflächen:

Hauptgebäude: ca. 344m³ (keine exakten Pläne vorhanden - überschlagsmäßige Flächenermittlung)

Hoftrakt: ca. 160m² (Plan von 1935)

Garagen: ca. 68m² (Plan von 1959 mit 4 Boxen)

Es besteht **mögliches Erweiterungspotential auf eine Nutzfläche von ca. 663m²**.

Es wurde bereits eine Bebauungsstudie und ein Raumordnungsvertragsentwurf erstellt. Bei Interesse erhalten Sie gerne weitere Informationen.

Beheizung

Das Haus wird mittels **Gas** beheizt und es gibt **Radiatoren**.

Highlights der Liegenschaft

- Bestlage im Zentrum von Klosterneuburg

- Stiftsblick und Gehnähe zum Stift

- Gesamtkonzept für Wohnen & Gewerbe möglich

- perfekte Infrastruktur in Gehnähe

- sehr gute Verkehrsanbindung nach Wien und Tulln

Lage & Infrastruktur

Klosterneuburg hat sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität vor den Toren Wiens etabliert und punktet besonders bei jungen Familien, die sich diesen historischen Ort aufgrund seines vielfältigen Angebotes als Lebensmittelpunkt aussuchen.

Das Wahrzeichen von Klosterneuburg ist das Augustiner Chorherrnstift mit seiner über 900jährigen Geschichte sowie das dazugehörige älteste Weingut Österreichs. Zu Ehren des Gründers des Stifts, dem Hl. Leopold, findet jedes Jahr im November das Leopoldifest statt, das mittlerweile weit über Klosterneuburg hinaus bekannt ist und zahlreiche Besucher begeistert. Weiters bietet auch die Oper Klosterneuburg jeder Jahr einen exquisiten Kulturgenuss.

In der Gastronomie ist in Klosterneuburg vor allem die traditionsreiche Heurigenkultur mit zahlreichen Buschenschanken im Zentrum von Klosterneuburg als auch in den Katastralgemeinden hervorzuheben. Weiters bietet die Gastronomie internationale Spezialitäten aus Italien, Frankreich, Griechenland, Asien und Indien bis hin zu modernen Food-Trends wie Bowls an.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (Interspar, Billa, Hofer, etc.), Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, öffentliches und privates Gymnasium sind mit dem Auto als auch öffentlich gut erreichbar.

Seit über 40 Jahren bietet das einzigartige Sport- und Freizeitzentrum Happyland sowohl Profi-Sportlern als auch Privatpersonen die passenden Rahmenbedingungen. Das Angebot reicht von Fußball und Basketball über Tennis, Schwimmen, Klettern, Eislaufen bis hin zu einem vielfältigen Fitnessprogramm.

Verkehrsanbindung

In Gehnähe befindet sich der Stadtplatz mit Busstationen in Richtung Bahnhof Kierling und weiter nach Wien Heiligenstadt sowie Maria Gugging in Richtung Tulln.

Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Stadtgrenze von Wien sowie andere Destinationen.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter https://mcimmobilien.at/datenschutz/

Kontakt

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und einen Besichtigungstermin unter 0699-12191207 oder brockhaus@mcimmobilien.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap