

## Herausragendes Grundstück am Ölberg



**Objektnummer: 13862**

**Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück          |
| <b>Land:</b>             | Österreich          |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3400 Klosterneuburg |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.190.000,00 €      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                     |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

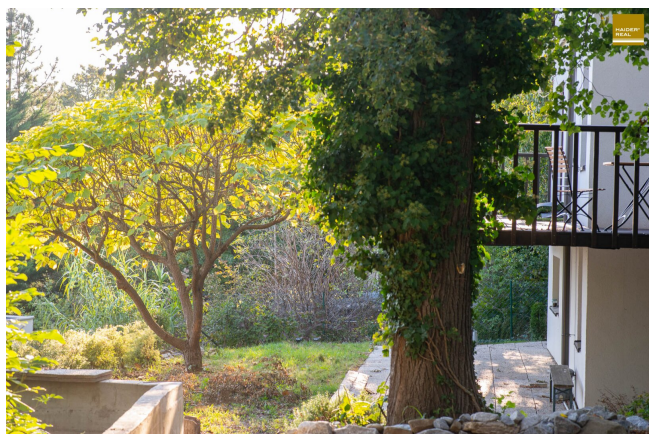


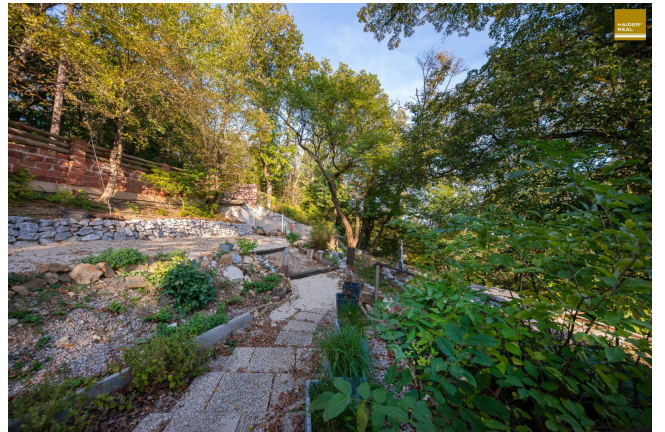
### **Margot Flood**

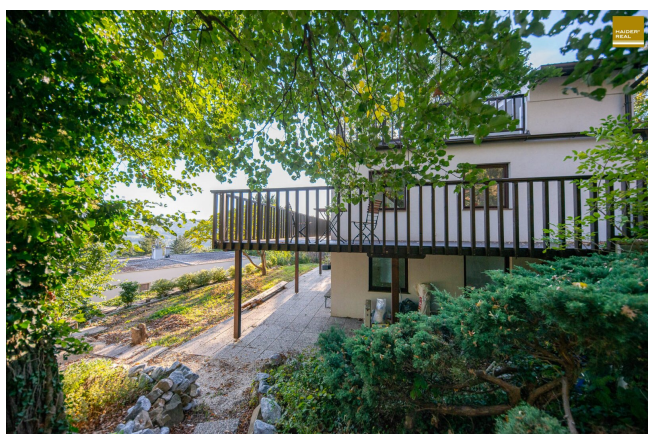
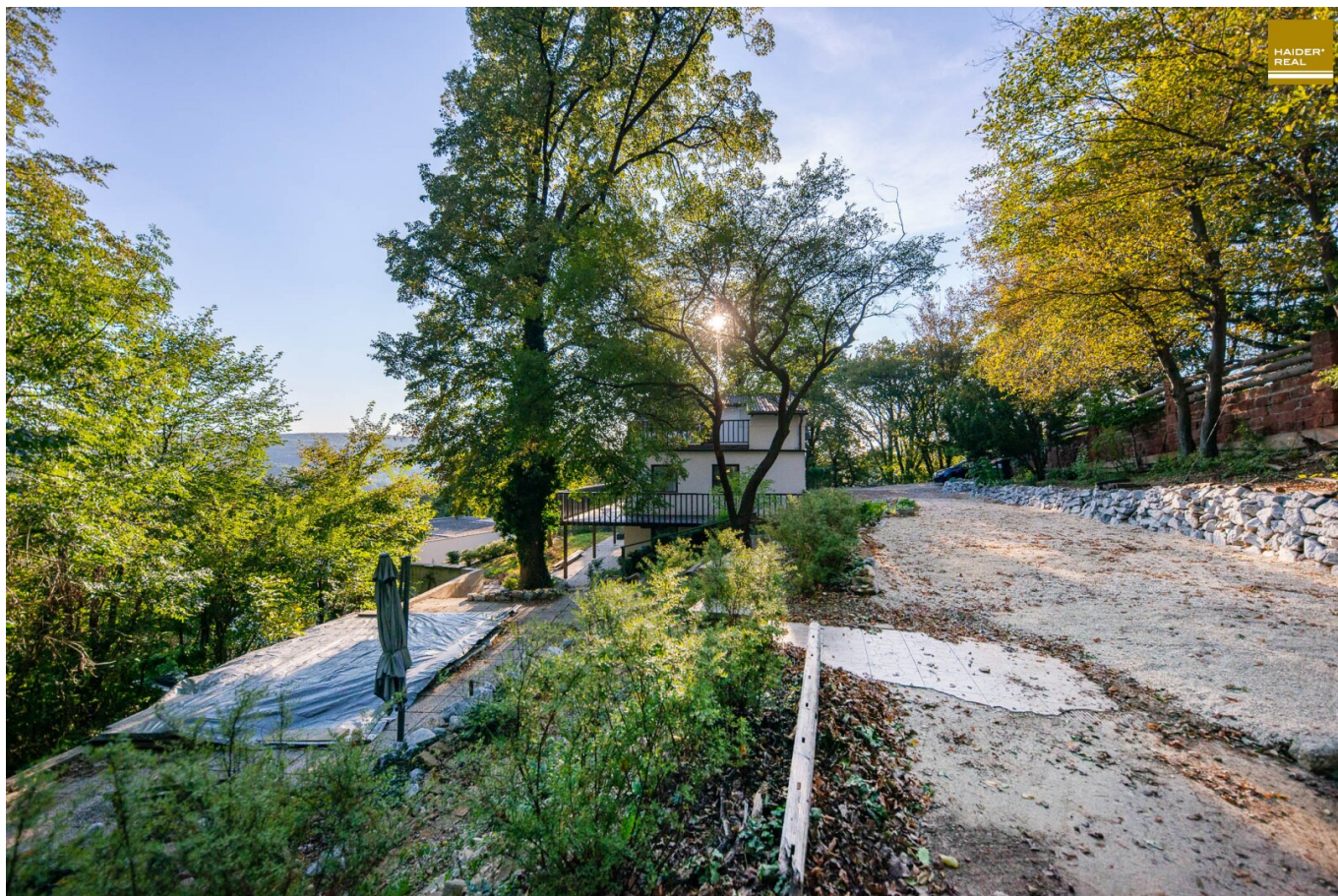
RÖSSLER Gebäudemanagement GmbH  
Perfektastraße 55  
1230 Wien

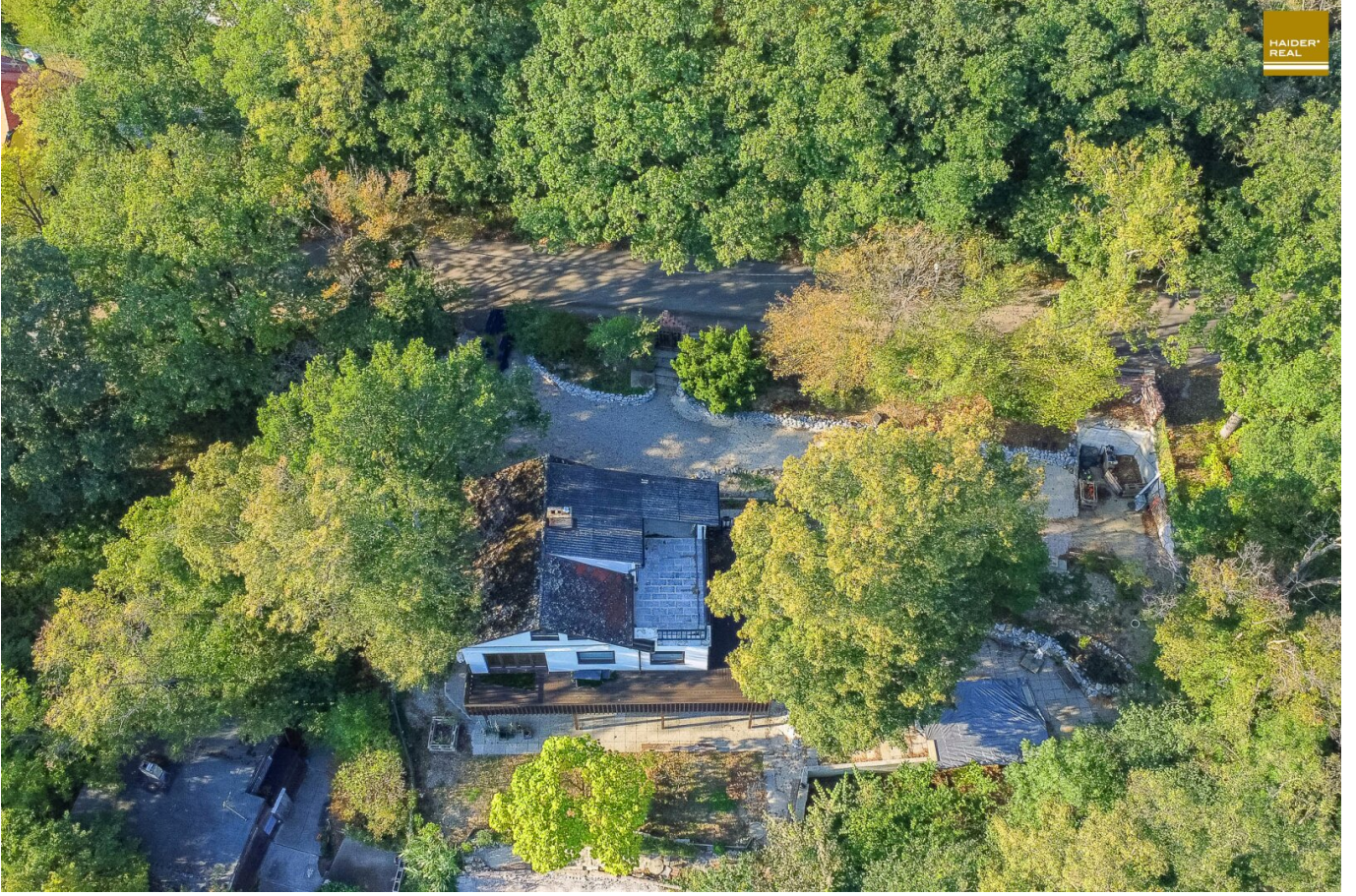
T +43 664 460 60 12  
H +43 664 460 60 12

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









## Objektbeschreibung

**Dieses Grundstück bietet überdurchschnittlich hohe Ansprüche und ermöglicht die Errichtung einer herausragenden Villa!**

- *perfekte Größe und weitläufige Dimensionierung*
- *besondere Privatsphäre*
- *mittlere Hanglage*
- *südseitig ausgerichtet auf einer Länge mit außergewöhnlichen 38m!!*
- *sensationelle Fernsicht*
- *am hochgefragten Ölberg*

**Eine einzigartige Stimmung verzaubert dieses schöne Stück Land.** Nord-Östlich wird das Grundstück von einem prachtvollem Laubwald eingerahmt, die Grundstückswidmung dieser angrenzenden Grundstücke stellt Gf - Grünland-Forst dar. Eine Bebauung dieser Flächen ist nicht möglich, somit **einzigartige Privatsphäre** gegeben! Der Baumbestand nimmt durch die nord/ostseitige Positionierung minimalen Einfluss auf die Belichtung. Ganz im Gegenteil - es wird hier für ein angenehmes Mikroklima gesorgt, vor allem an den inzwischen häufigen, sehr heißen Sommertagen. Freie unverbaubare Fernsicht in südseitige Ausrichtung, besonders sonnig!!!

Das Grundstück zeichnet sich auch durch eine **ideale Konfiguration mit Seltenheitswert** aus. Das nach Süden ausgerichtete Grundstück **weist eine beachtliche Breite von ca. 38m!!!** auf. Somit ist die Errichtung eines Baukörpers mit einer langgezogenen südseitig ausgerichteten Hausfront möglich. Von beinahe allen Räumen kann hier eine **sonnige und sensationelle Aussicht** geschaffen werden. Bereits von der Gartenebene hat man einen herrlichen Blick.

Eine mittlere Neigung des Grundstücks bietet eine hochgefragte Bebauungsgrundlage. Die **Errichtung eines repräsentativen Anwesens, in Harmonie mit ganz viel Natur, Licht und PRIVATSPHÄRE bietet sich hier bestens an.** Ein charmanter **Altbestand** befindet sich derzeit am Grundstück. Das Gebäude wurde während der Jahre 1955 - 1997 errichtet bzw. schrittweise vergrößert. Das Gebäude ist bewohnbar, bedarf allerdings einer Modernisierung. Die Nutzfläche beträgt ca. 176m<sup>2</sup>, Terrasse im OG ca. 16m<sup>2</sup>.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <2.500m  
U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap