

**SELTENE GELEGENHEIT ! GROSSES GRUNDSTÜCK MIT
ALTBESTAND IN KLOSTERNEUBURG OBERE STADT !**



Objektnummer: 19066

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	339,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	2.195.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

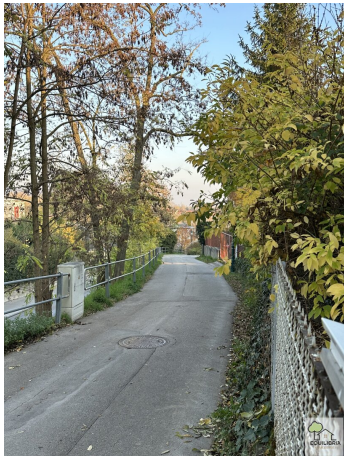


Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

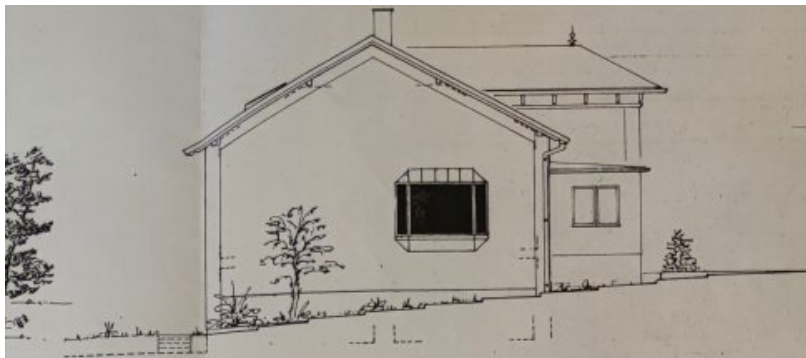
H +43 6763505425
F +43 (0)1 2368219 99



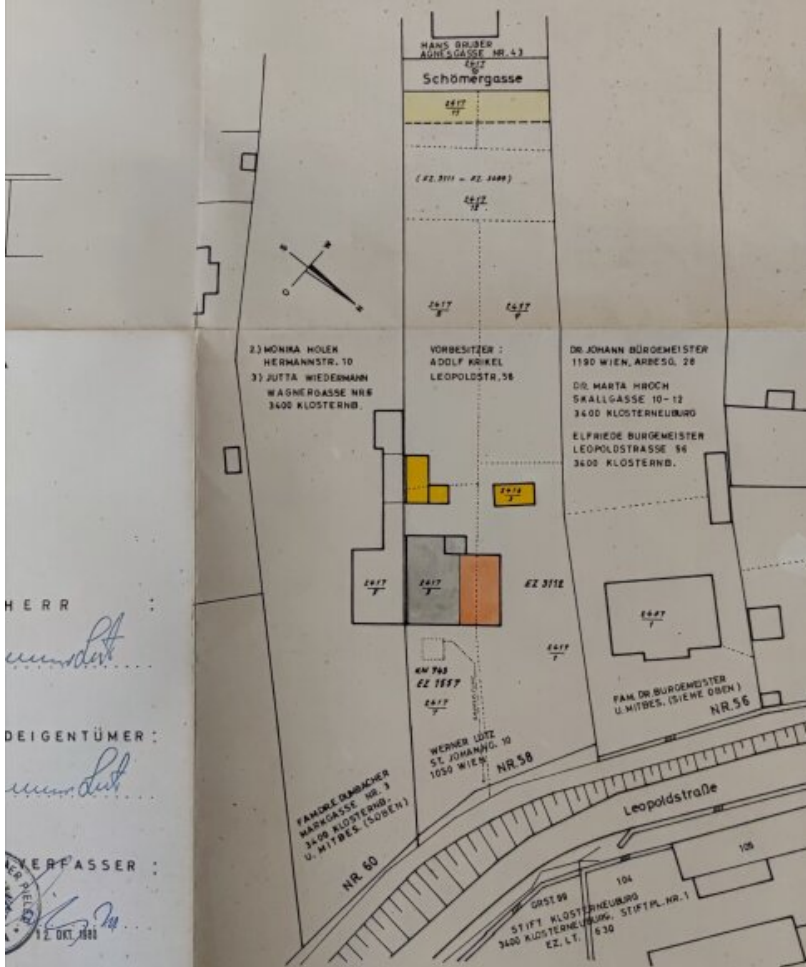








NORD - WEST - ANSICHT



HERR :

[Handwritten signature]

EIGENTÜMER :

[Handwritten signature]

VERFASSER :

[Handwritten signature]
12. OKT. 1980

FÜHRER :

LAGEPLAN M = 1 : 500

LEGENDE :

GRUNDSTÜCKSFL.	CA. 8750 m ²
BEBAUT ALT	CA. 120 m ²
ZUBAU VERB. FL.	CA. 45 m ²
NUTZFLÄCHEN :	
EG- u. DACH GESCH. NEU	138 m ²
EG- u. DACH GESCH. ALT	73 m ²
NUTZFLÄCHE GES.	211 m ²
KELLER GES.	92 m ²
UMBAUTER RAUM NEU	538 m ²

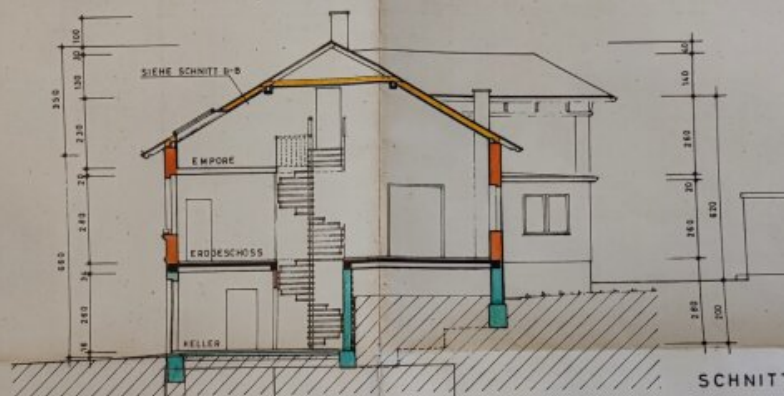
ARCHITEKT WALTER PIELE
WIEN XIX., HARTACKERSTRASSE 36, TEL. 36-61

PROJEKT	EINREICHPLAN		
ANSCHRIFT	FÜR DEN UM- UND ZUBAU DES HAUSES EZ. 138 3400 KLOSTERNEUBURG, LEOPOLDSTRASSE NR. 58 FÜR HERRN WERNER LOTZ, ST. JOHANN NG. 10		
PLAN			
GEZEICHNET	AND	DATUM	PLANNR.
<i>[Handwritten signature]</i>	A		MASSTAB 1:500
DATUM	B		ERSATZ NR.
MÄRZ 1980	C		

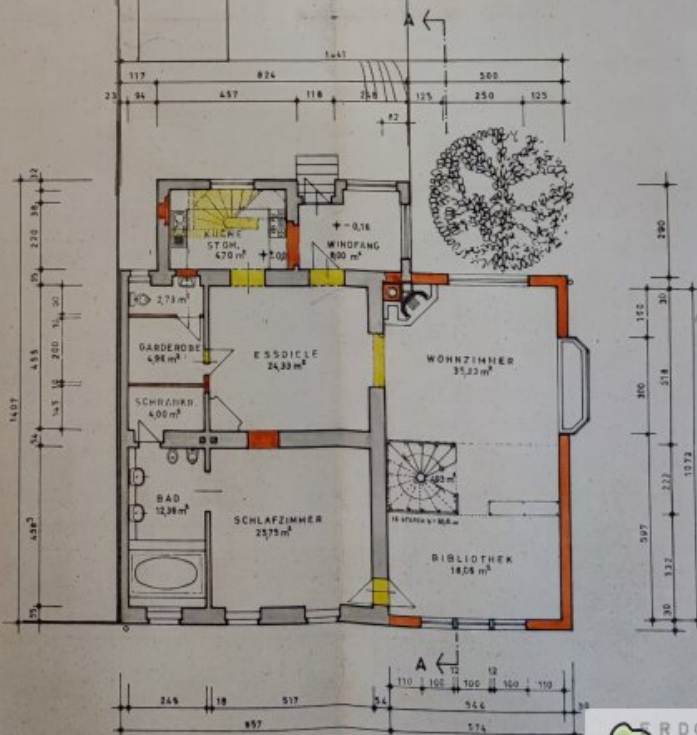
EQUILIBRIA
MÄRZ 1980

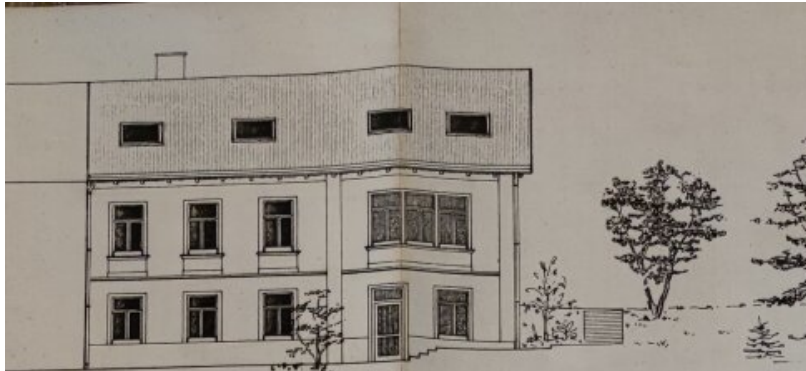


NORD - OST - ANSICHT

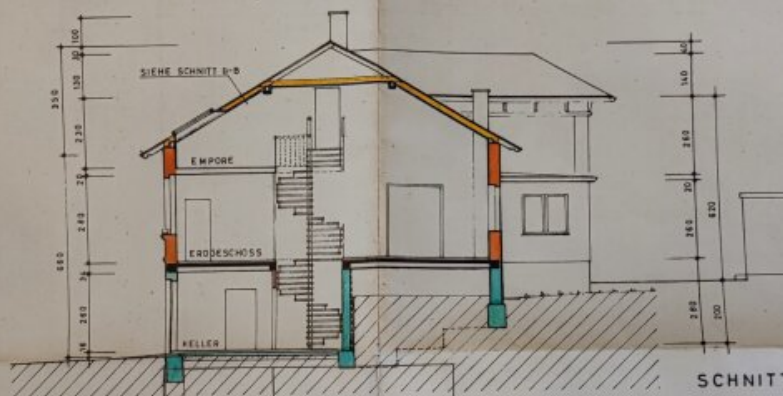


SCHNITT

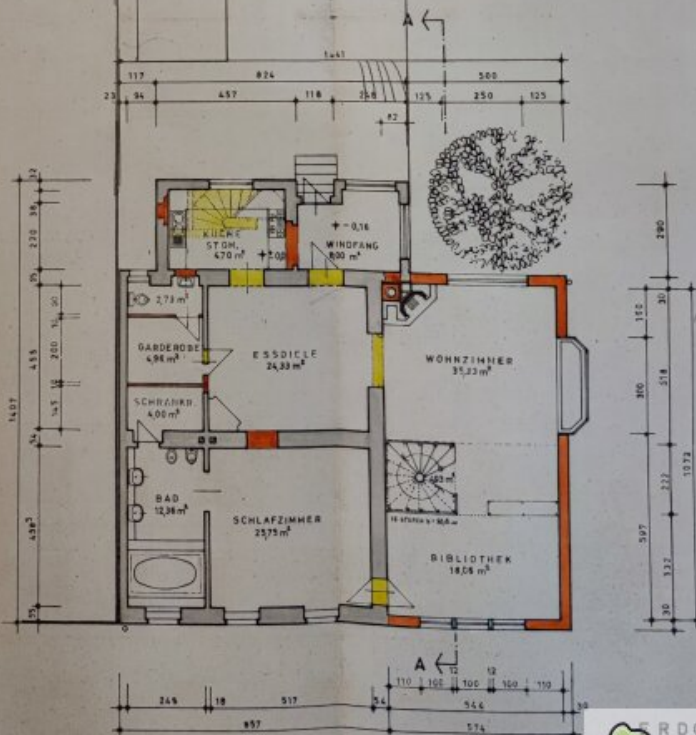




NORD - OST - ANSICHT



SCHNITT



Objektbeschreibung

DAS OBJEKT:

Dieses ca. 2190 m² große Grundstück mit Altbestand liegt in einer sehr begehrten Lage von Klosterneuburg (obere Stadt) und bietet viel Potenzial zur Realisierung der eigenen Wünsche. Die Mikrolage mit dem großen, von der Straße weg Richtung Weinberge (süd-westseitig) orientierten Garten sind sehr nachgefragt. Es besteht aktuell aus 4 EZ's. Alle mit Baulandwidmung. Grundsätzlich ist das Anwesen für Bauträger geeignet, der parkähnliche Garten eignet sich natürlich auch hervorragend für ein Stadt-Domizil. Auf 3 Etagen verteilen sich knapp 340 m² Nutzfläche. Es gab einst ein in gekuppelter Bauweise errichtetes Althaus mit Keller. Die vorderen Gebäude des Kellers haben aber Tageslicht, es gibt auch einen separaten Ausgang vom Keller aus. Die hinteren Kellerräume (u.a. Heizkeller) sind natürlich rückseitig unter Erdniveau. In den 80-er Jahren wurde das Haus seitlich erweitert und wird vom großen Wohnraum mit Holzstiege ins Obergeschoss dominiert (hoher Luftraum). Das Dachgeschoss wurde ohne Gauben erweitert (Schlafräume teilweise mit Dachschrägen). Wenn man den Bestand sanieren will, haben Sie unendliche Möglichkeiten!

LAGE & UMGEBUNG:

Die bevorzugte Weinstadt Klosterneuburg, umgeben von Wienerwald, Weinbergen und flankiert von der Au mit der nahen Donau liegen Ihnen zu Füßen.

Die Freizeitmöglichkeiten sind hier unbegrenzt. Sollten Sie Kinder haben, lockt nicht nur das gute schulische Angebot, sondern auch ein Kindergarten befindet sich in der Nähe. Die Mikrolage ist eine perfekte Mischung aus Nähe zum Rathausplatz, der BH Wien-Umgebung, dem Stift einerseits aber auch zur Wiener Straße mit perfekter öffentlicher Anbindung und Infrastruktur. Durch die erhöhte Lage in der Leopoldstraße selbst und der Orientierung des Hauptgartens (nur ein kleinerer Vorgarten orientiert sich auf die Leopoldstraße) Richtung Westen und Schömergasse werden Sie die Liegenschaft als Ruheoase empfinden.

PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis für diese Immobilie wird mit **EURO 2.195.000-** beziffert.

Gerne können wir Ihnen auch bei Bedarf über unsere Finanzierungsprofis ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept anbieten.

INTERESSE?

Für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer +43 (0)676 3505425 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap