

Ausgesprochen schönes Grundstück am Ödberg



Objektnummer: 13903

Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	688.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

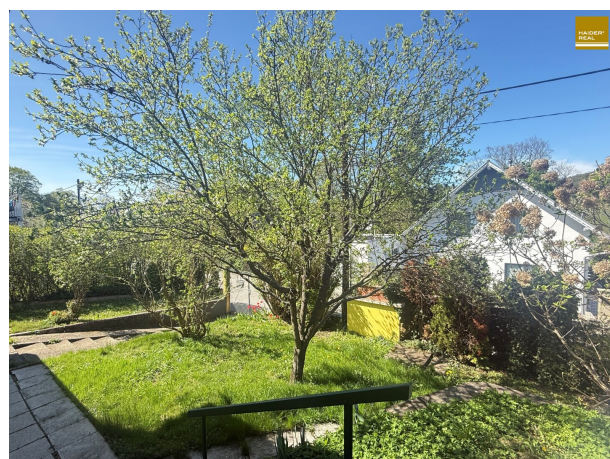


Margot Flood

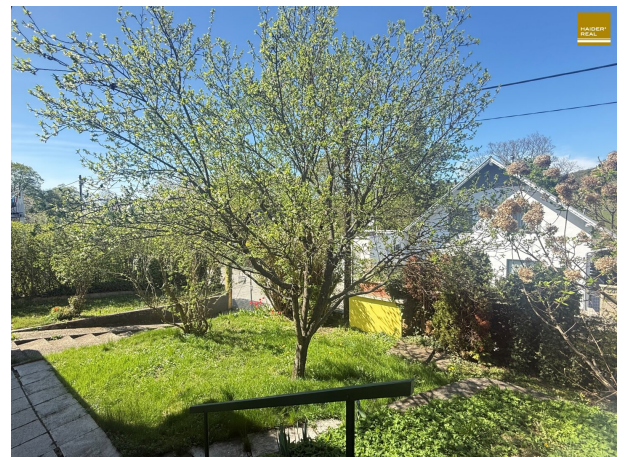
RÖSSLER Gebäudemanagement GmbH
Perfektastraße 55
1230 Wien

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

Die Liegenschaft liegt nahe dem Zentrum Klosterneuburgs - am Ödberg, unmittelbar angrenzend an das Sachsendviertel, eingebettet in beschaulicher und ruhiger Nachbarschaft, bestehend aus Einfamilienhäusern, Villen und gepflegten Gärten. Eine leichte Hanglage ermöglicht eine Fernsicht Richtung Weinberge, ein herrlich sonniges Grundstück.

Das Grundstück bietet straßenseitig eine überdurchschnittlich optimale Breite von ca. 25m, KEIN - wie so oft - langer Schlurf, sondern es besteht dadurch eine besonders schöne Bebauungsmöglichkeit: die Längsseite des Gebäudes mit allen Wohnräumen hätte dadurch eine wunderbare freie Sicht und sonnige Ausrichtung, und darüber hinaus die **Nachbargrundstücke in einer angenehm - entfernten Distanz.**

Derzeit steht ein netter Altbestand am Grundstück der sogar bewohnbar bist.

Laut Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Klosterneuburg:

- BW - Baulandwohngebiet, 2WE - max. 2 Wohneinheiten zulässig
- Bauklasse I, II
- Bauweise: offen
- Laut Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg: Wenn im Bauland (Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte mit „0.00“ verordnet ist, so gilt für Bauplätze bzw. Bauplatzteile, für die diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt, mit einer Fläche $\geq 500\text{m}^2$ und $\geq 660\text{m}^2$ eine Bebauungsdichte von 25%.
- Anschluss an Wasser, Schmutzwasserkanal und Gas ist vorhanden.

Ruhelage mit Fernblick. Zentrumsnah - am Anfang der Region Weidling gelegen. Rasch erreicht man Kindergarten, Volksschule, Gymnasium, Apotheke, Supermärkte, Drogerien und Gastronomie, die öffentliche Verkehrsanbindung ist günstig. Der Bahnhof Weidling liegt nur ca. 7 Minuten entfernt, Schnellbahn und Bus bieten von dort beste und rasche Anbindung nach Heiligenstadt und in das Zentrum von Wien.

Der Stadtbus #2 hält bei der unweit gelegenen Station Gschwendt und befördert im 30 Minuten Takt zu den Knotenpunkten wie Weidlinger Bahnhof, den Schulen, Stadt und Rathausplatz. Die Regional - **Buslinie 401** (Heiligenstadt - Klosterneuburg - Weidling - Scheiblingstein) befördert bequem nach Wien bzw. zur Schnellbahnstation Bahnhof Klosterneuburg-Weidling (S40) mit einer Fahrtzeit von ca. 7 Minuten (Franz-Josefs-Bahnhof/Wien Heiligenstadt).

Die Liegenschaft befindet sich im Grundsteuerekataster. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen der Eigentümer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap