

Sonniger Baugrund am Ölberg mit traumhaftem Weitblick



Objektnummer: 1633/282

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Thoma

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau

T +436767713763

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



Objektbeschreibung

In einer der **begehrtesten Wohnlagen von Klosterneuburg**, in unmittelbarer Nähe zu Wien, kommt dieses **715 m² große Grundstück zum Verkauf**. Die südseitige Ausrichtung, der schöne Grünblick und die exklusive Nachbarschaft, bestehend aus hochwertigen Penthouse-ähnlichen Neubauten, machen diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit.

Die Liegenschaft bietet eine verbaubare Fläche von **171 m² pro Ebene** und ist somit ideal für die Realisierung eines großzügigen Einfamilienhauses nach individuellen Vorstellungen. Der aktuelle Bestand – ein Gartenhäuschen mit ca. 32 m² – ist abbruchreif und schafft Platz für Ihr neues Zuhause.

[?? Klicken Sie hier zum Video](#)

Das Grundstück überzeugt durch:

- **Optimale Ausrichtung (Süd) für maximale Lichtverhältnisse**
- **Großzügiger Gartenbereich** mit natürlichem Sichtschutz durch umlaufende Hecken
- **Ruhige Lage** in einer kaum befahrenen Straße – kein Durchzugsverkehr
- **Sehr gute Anbindung nach Wien** – zügig erreichbar mit Auto oder öffentlichem Verkehr
- **Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis:** € 549.000,– für Lage, Größe und Potenzial

Ob moderner Neubau oder klassische Villa – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr Traumhaus auf einem der letzten verfügbaren Grundstücke in dieser gefragten Wohnlage zu errichten. Dank der bestehenden Bebauungsdichte bleibt auch nach Errichtung Ihres Hauses ausreichend Gartenfläche für Erholung, Familie und Freizeit.

Fazit:

Ein Grundstück mit Potenzial, in ruhiger Premiumlage und urbaner Nähe – ideal für Familien oder Eigennutzer mit Anspruch.

Kaufpreis: € 549.000,–

(Kein Fixpreis – abhängig von Marktsituation & Nachfrage)

Ein Provisionsanspruch entsteht **erst mit Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots**.
Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap