Absolute Ruhelage! Attraktives Grundstück in gefragter Wohngegend

Umgebung, Blick auf Stift Klosterneuburg

Objektnummer: 5333/5962

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tatiana Sagmeister

IFIN Immobilien GmbH
Nibelungengasse 8/3b
1010 Wien

T +43 1 890 38 10 412
H +43 660 60 11 222

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

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Baugrundstück in einer der **begehrtesten Lagen Klosterneuburgs**, welches gemeinsam mit einer angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Fläche angeboten wird.

Grundstück 1927/1:

- Grundstücksfläche gesamt: 2094 m²
- Widmung:
    - Bauland, Wohngebiet (vordere Teil des Grundstückes)
    - Grünland, Land- und Forstwirtschaft (hintere Teil des Grundstückes)
- Baulandbeschränkung: für 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte: „0.00“ (Bebauungsdichte von 25% / siehe Bebauungsvorschriften)
- Bebauungsweise: offene Bauweise
- Bauklasse: I und II:
    - Bauklasse I: bis 5 m
    - Bauklasse II: über 5 bis 8 m

- Hanglage
- Die Gesamtbreite des Grundstücks: ca. 22 m
- Die Gesamtlänge des Grundstücks: im Durchschnitt ca. 95 m
- Deinstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes über Grundstück 1927/1 für das Grundstück 1927/3, EZ 4258

Das Grundstück 1927/1 ist in Grenzkataster eingetragen. Strom, Wasser und Kanal sind an der Grundstücksgrenze vorhanden. Die Aufschließungsabgabe ist bereits entrichtet worden.

Dem Unterlagenpaket sind u.a. folgende Dokumente beigefügt:

- Bewilligte Einreichpläne (Baubewilligung abgelaufen)
- Bodengutachten
- Geometerplan

Lt. Abfrage beim Altlastenportal sind die im sichtbaren Kartenausschnitt keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Die laufende Kosten werden demnächst noch bekanntgegeben.

Stadt Klosterneuburg

Die Stadt selbst bietet nicht nur kulturelle Schätze, sondern auch eine **charmante Altstadt** mit gepflasterten Straßen, historischen Gebäuden und gemütlichen Cafés. Die landschaftliche Schönheit der Umgebung, die durch die Donau und die umliegenden Hügel geprägt ist, verleiht

Klosterneuburg eine **idyllische Atmosphäre.**

Klosterneuburg ist nicht nur ein Ort mit Geschichte und Kultur, sondern auch ein Hotspot der **Weinproduktion.** Die umliegenden Weinberge sind bekannt für ihre qualitativ hochwertigen Weine, die in den örtlichen Weingütern verkostet werden können.

Wenn Sie möchten, dass Ihre Kinder in einer **sicheren und freundlichen Umgebung** aufwachsen, ist Klosterneuburg ein hervorragender Ort dafür. Die Stadt zeichnet sich durch ihre **hohe Lebensqualität** aus und bietet zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, die auf eine qualitativ **hochwertige** Ausbildung und Betreuung ausgerichtet sind.

Der Alltag Ihrer Kinder ist **bestens strukturiert** und abwechslungsreich gestaltet. In Klosterneuburg stehen zahlreiche Angebote zur Auswahl, darunter Taekwondo, Fußball, Englischkurse für Kinder aller Altersgruppen, Schwimmkurse, Tenniskurse und vieles mehr!

Die lokale Gemeinschaft organisiert regelmäßig Veranstaltungen und Festivitäten, bei denen sich Bewohner jeden Alters zusammenfinden, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit

Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien
www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <7.500m

Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap