

Sonniges Baugrundstück in Klosterneuburg



Ansicht von oben

Objektnummer: 5333/5980

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Abrissobjekt
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

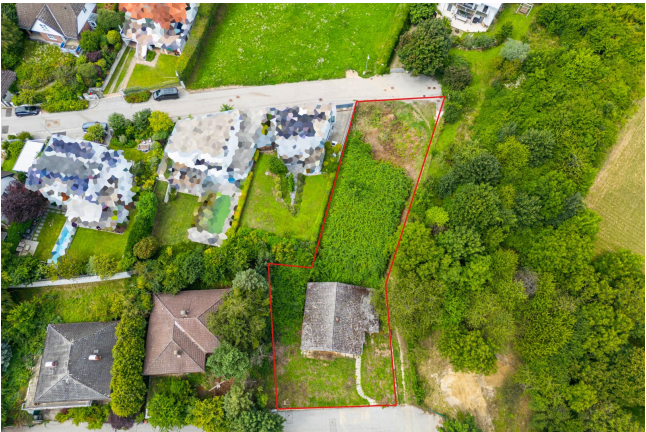


Tatiana Sagmeister

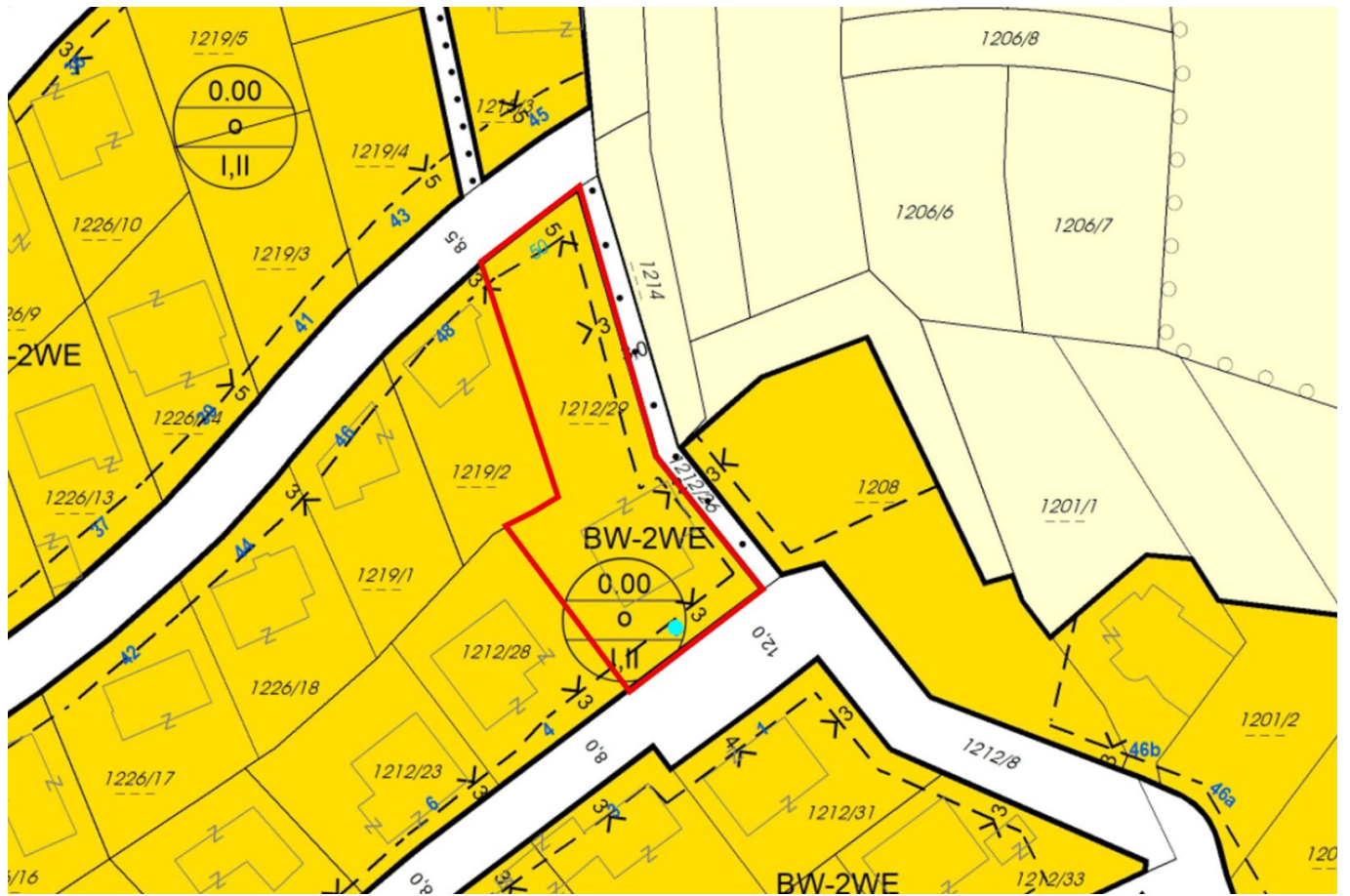
IFIN Immobilien GmbH
Nibelungengasse 8/3b
1010 Wien

T +43 660 60 11 222
H +43 660 60 11 222

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







Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich im begehrten Stadtteil „**Am Ölberg**“ in Klosterneuburg.

Die Doktor-Teichmann-Gasse liegt ruhig, grün und charmant eingebettet in einer der **besten Wohngegenden der Stadt** – eine Lage, die urbanen Komfort und naturnahe Lebensqualität auf ideale Weise verbindet.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, eleganten Villen und modernen Architektenhäusern.

Die Straße selbst ist eine wenig befahrene Seitengasse (Sackgasse), die durch Ruhe, eine naturnahe Umgebung und ausgezeichnete Wohnqualität überzeugt. Von hier aus eröffnet sich ein malerischer Blick auf die umliegenden Hügel des Wienerwaldes – ein Paradies für Naturfreunde und Menschen, die das Besondere suchen.

In unmittelbarer Umgebung bieten sich vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Natur- und Sportbegeisterte. Gleichzeitig sind Kindergärten, Volksschulen, Supermärkte, Apotheken und weitere Infrastruktureinrichtungen rasch erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch öffentlich.

Grundstück 1212/29:

- Grundstücksfläche lt. Grundbuch 1.183 m²
- Widmung: Bauland, Wohngebiet
- Baulandbeschränkung: für 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte: „0.00“ (Bebauungsdichte von 25% / siehe Bebauungsvorschriften)
- Bauweise: offene Bauweise
- Bauklasse: I und II:

- Bauklasse I: bis 5 m
 - Bauklasse II: über 5 bis 8 m
-
- Leichte Hanglage
 - Das Grundstück ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet
 - Zufahrt zum Grundstück von zwei Seiten
 - Das Grundstück ist an alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen

Bestand: das auf dem Grundstück bestehende Haus ist renovierungsbedürftig.

Eine Bebauungsstudie liegt vor.

Kindergärten & Schulen – Bildung in unmittelbarer Nähe

Kindergärten (Öffentlich): In unmittelbarer Nähe liegen mehrere städtische Kindergärten in Klosterneuburg-Weidling:

- **KG Weidling**, Janschkygasse 6 (ca. 15 Minuten mit dem Auto).
- Weitere Einrichtungen wie **KG Anton Brucknergasse**, **KG Käferkreuzgasse** oder **KG Langstönergasse** sind ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar
- Tagesbetreuungseinrichtungen für 30 Kinder bis 3 Jahren: **Kinderkrippe Feldergasse** ist in ca. 15 Autominuten erreichbar

Volksschulen:

- **VS Weidling** und **VS Anton Brucknergasse** gehören zum Schulcluster „**Schulen im Weidlingtal**“, das direkt im Ortsteil Weidling angesiedelt ist

Mittelschule & weiterführende Schulen:

- In Klosterneuburg-Stadt befinden sich eine **Mittelschule** und **diverse Privatschulen**, z. B. die **Montessori Schule GaLeMo** (für Klassen 1-9, Maria Montessori Pädagogik)

Für die Oberstufe (Gymnasium, Realgymnasium):

- **Bundesgymnasium** und **Bundesrealgymnasium Klosterneuburg (BG/BRG)**, Buchberggasse 31, mit rund 1.200 Schüler:innen, ca. 3 km vom Grundstück entfernt (~7 Minuten mit dem Auto, rund 15–20 Minuten mit dem Rad)

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Buslinie 402 (VOR):** Die Buslinie 402 (Klosterneuburg - Weißer Hof) hält in der Dr.-Teichmann-Gasse und verknüpft sie mit anderen Klosterneuburger Ortschaften wie Beindelgasse, Käferkreuzgasse, Stadtplatz, Ziegelofengasse und Kierling Bahnhof
- **Bahn / S Bahn:** Klosterneuburg ist an die S40 der ÖBB angeschlossen, die in der Hauptverkehrszeit verdichtet und als R40 im 15 Minuten Takt verkehrt. Somit erreichen Sie **Wien Heiligenstadt (U4)**, **Wien Spittelau (U4, U6)** oder den **Franz-Josefs-Bahnhof in Wien** in kürzester Zeit.
- **Auto:** Über die B14 (Klosterneuburger Straße) erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in etwa 10 Minuten, den 19. Bezirk (Döbling) in rund 15 Minuten

Supermärkte in näherer Umgebung:

- **SPAR** Supermarkt, Hauptstrasse 25, ca. 4 Minuten mit dem Auto

- **HOFER**, Brandmayerstraße 38–48 (~2 km): Discounter mit guten Preisen, ca. 8-10 Minuten mit dem Auto
- Weitere Optionen: In Klosterneuburg-Stadt finden sich BILLA, BILLA PLUS, Interspar sowie regionale Supermarktketten

Welcome Home!

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

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap