

SONNIGER BAUGRUND mit BUNGALOW IN BESTLAGE



Objektnummer: 3490

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,27 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	21,16 m ²
Heizwärmebedarf:	72,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	639.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87

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



























Objektbeschreibung

Sonniger 95m² großer Bungalow mit 31m² großer Terrasse & ca. 490m² großem Garten (teilunterkellert),

in Bestlage am Ödberg auf 594m² Grund mit schönem Blick

--- Modernisierungsbedarf ---

(BJ 1962)

AUSBAUMÖGLICHKEIT

Bauklasse I, II

Bauweise / offen

BW - Baulandwohngebiet, max. 2 Wohneinheiten zulässig

Laut Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg gilt:

Wenn im Bauland 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%.

Derzeit lt. Grundbuch:

GST-Fläche 594

Bauf.(10) 101

Gärten(10) 493

(Vorzimmer, Terrasse, Wohnesszimmer, Küche, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, WC und kleine Garage, teilunterkellert)

Von der 31m² großen Nordterrasse gelangt man in das 32m² großen sonnige Wohnesszimmer mit großen gartenseitigen Fenstern in Richtung Terrasse und einem Dachflächenfenster.

Die 6m² große Küche ist ausgestattet und separat. Das 15m² große Schlafzimmer orientiert sich nach Osten. Das 11m² große Schlafzimmer ist westseitig. Das dritte Schlafzimmer ist 22m² groß.

Das Badezimmer ist mit einem Waschtisch, einem Fenster, einer Dusche und einem WC ausgestattet.

Es gibt einen Dachboden - Stauraum.

Der Keller ist 21m² groß und gliedert sich in eine Waschküche und einen Kellerraum - je 10,58m² groß.

Die Garage ist 15m² groß (durch die dzt. steile Auffahrt nicht zu nutzen)

Im Garten befindet sich ein kleines Gartenhäuschen, dass Platz für Geräte bietet.

Eine Vergrößerung des Hauses ist möglich!

Infrastruktur: Diese Liegenschaft befindet sich in Bestlage Klosterneuburgs - im Sachsendviertel. Durch die großartige Lage und die Nähe zur Weidlinger Straße ist eine sehr gute Nahversorgung - auch fußläufig - gewährleistet. In nur wenigen Minuten erreicht man den Kindergarten, Volksschule, Gymnasium, Apotheke, Supermärkte, Drogerien, Geschäfte und Gastronomie. An das Wiener Verkehrsnetz ist man durch die Schnellbahn gut angeschlossen und auch mit dem Auto gibt es eine rasche Verbindung in die Wiener - City. In unmittelbarer Umgebung gibt es herrliche Freizeitmöglichkeiten. Lebensqualität außerhalb der eigenen vier Wände bieten die vielfältigen Outdooraktivitäten - unter anderem ein Kletterpark - Waldseilpark Kahlenberg und das Happy Land - zahlreiche Radwege und Mountainbike-Strecken sind im nahen Umfeld gelegen. Ebenso gibt es ein sehr gutes Angebot an Lokalen und netten Heurigen.

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