

## **Vor den Toren Wiens – Grünland mit Bauerwartungsland-Einstufung**



**Objektnummer: 3964**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3400 Kierling  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stephan Wallner

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 664 5228831  
F +43 1 512 14 84

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







LIFESTYLE  
PROPERTIES

## Österreichischer Kataster

HW = 352087.8, RW = -3199.8



© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Kartengehaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M34 (EPSG:31256)

Erstellt am 2025-08-09

# Objektbeschreibung

Weitläufiges Grundstück in Kierling bei Klosterneuburg – Investment mit Potenzial

Zum Verkauf gelangt ein ca. 5.530 m<sup>2</sup> großes, bereits parzelliertes Grundstück in ruhiger und begehrter Lage von Kierling bei Klosterneuburg. Derzeit ist die Liegenschaft als Grünland gewidmet.

Das Grundstück wird im aktuellen Zustand – unter Annahme einer vorliegenden Sachverständigenbewertung – als Bauerwartungsland verkauft. Die Zustimmung der NÖ Landesregierung zur Umwidmung liegt bereits vor, die Genehmigung durch die Stadtgemeinde Klosterneuburg steht noch aus. Nach erfolgter Umwidmung wird der Verkaufspreis entsprechend deutlich höher liegen.

Für das Grundstück besteht eine vertragliche Regelung, wonach im Falle einer Umwidmung in Bauland (bis 31.12.2045) eine zusätzliche Zahlung an die Verkäuferin zu leisten ist. Diese Bestimmung wird im Kaufvertrag verankert und im Grundbuch gesichert.

Die Fläche weist eine unregelmäßige, teils geneigte und geböschte Form auf, bietet jedoch einen attraktiven Ausblick ins Grüne. Die Aufschließungskosten wurden bereits vollständig entrichtet und sind dokumentiert. Eine professionelle Immobilienbewertung liegt vor und bildet die Basis für den Angebotspreis.

## Lage & Infrastruktur

Das Grundstück befindet sich in einer beliebten Wohngegend im Speckgürtel von Wien. Trotz der idyllischen Ruhelage genießen Sie hier eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und mehrere Bahnhöfe mit regionalen Zugverbindungen sind im nahen Umfeld vorhanden. Das Zentrum Wiens erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 30 Minuten.

## Fazit

Ein attraktives Investment in einer gefragten Wohnlage mit viel Entwicklungspotenzial.

Preis auf Anfrage!

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: [wallner@lifestyle-properties.at](mailto:wallner@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
U-Bahn <9.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap