

**Wo der Morgen nach Wald duftet!**



**Objektnummer: 1150**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Maria Gugging
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 214 06  
H +43 664 22 98 981  
F +43 2243 214 06 10

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













## Objektbeschreibung

Am Rand von **Maria Gugging**, dort, wo sich Klosterneuburg langsam in den Wienerwald hinein öffnet, liegt dieses Grundstück – ruhig, grün und mit einem Hauch von Landleben. Kurz vor der Lourdes-Grotte, nahe der **ISTA Austria**, öffnet sich hier ein Stück Erde mit Charakter: rund **856 m²**, in Hanglage, nahezu rechteckig geschnitten und mit einem bezaubernden Ausblick, der umso schöner wird, je weiter man hinaufsteigt.

Hier lässt sich vieles verwirklichen – und zwar **bis zu 185 m² verbaute Fläche auf einer Ebene, Bauklasse I, II** erlaubt also Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. **Zwei Wohneinheiten** dürfen hier entstehen – ideal für Familien, Generationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Grundstück ist **bauaufgeschlossen**, **Strom** ist bereits vorhanden, **Wasser und Kanal** müssen noch angeschlossen werden, **Gas** liegt in der Straße.

Die Umgebung ist geprägt von **netten Einfamilienhäusern**, umgeben von Wiesen und Feldern, die in den **Wienerwald** übergehen. Wer hier wohnt, kennt und grüßt einander – es ist eine kleine, gewachsene Gemeinschaft mit einem Sinn für Nachbarschaft.

Die **Infrastruktur** ist dabei besser, als man in dieser ruhigen Lage vermuten würde: Eine **gute Busverbindung** bringt Sie direkt zur **U-Bahn in Heiligenstadt**, die **Wiener Innenstadt** und **Tulln** sind schnell erreichbar. **Kindergarten, Schule und Supermarkt** befinden sich in bequemer Nähe.

Ein Grundstück also, das Natur, Ruhe und Lebensqualität vereint – und gleichzeitig bestens angebunden ist.

Ein schöner Ort, um Wurzeln zu schlagen.

Der Preis: € 339.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)