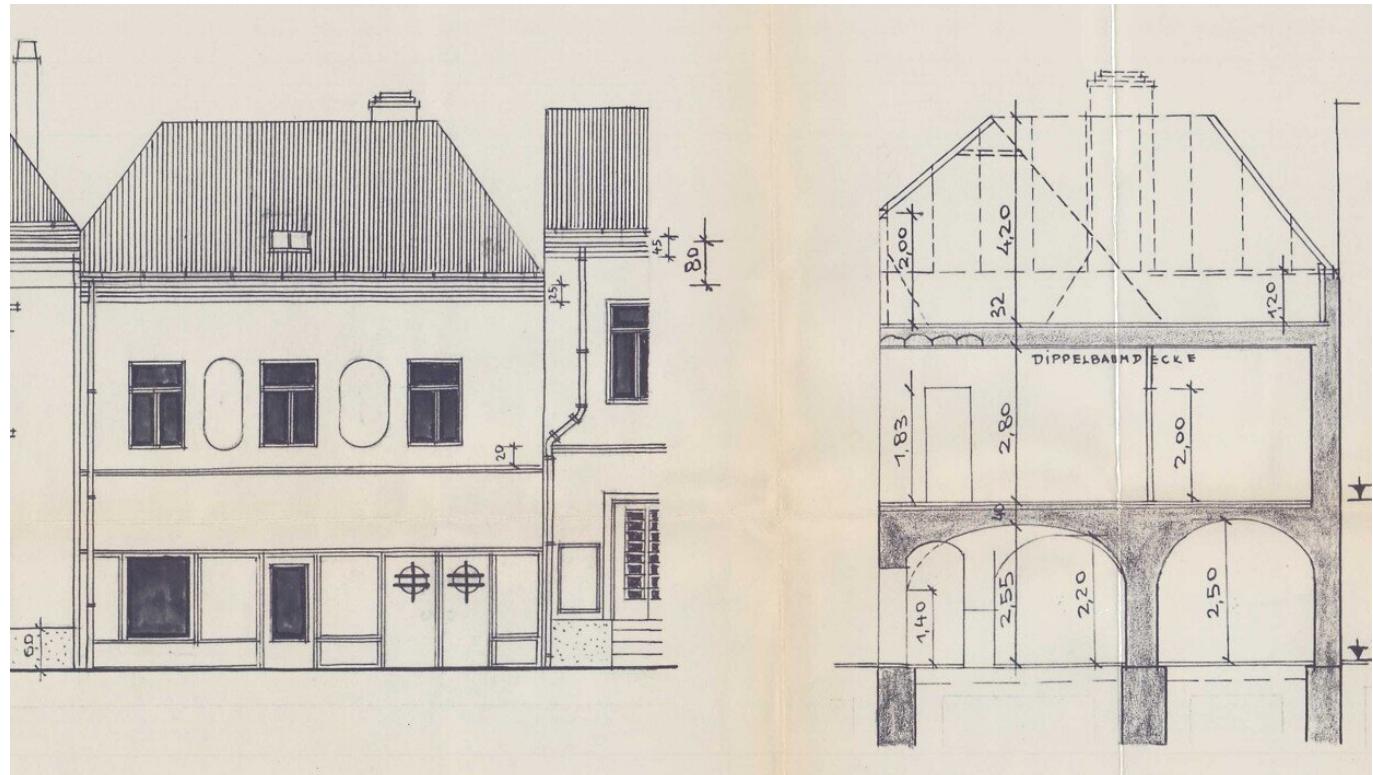


Historisches Stadthaus im Herzen von Klosterneuburg



Objektnummer: 1858/10211

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,00 m ²
Nutzfläche:	135,00 m ²
Gesamtfläche:	224,00 m ²
Bürofläche:	89,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	29,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 200,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

48.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

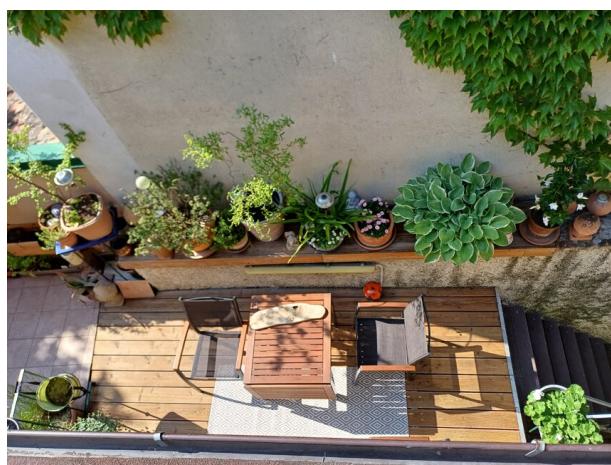


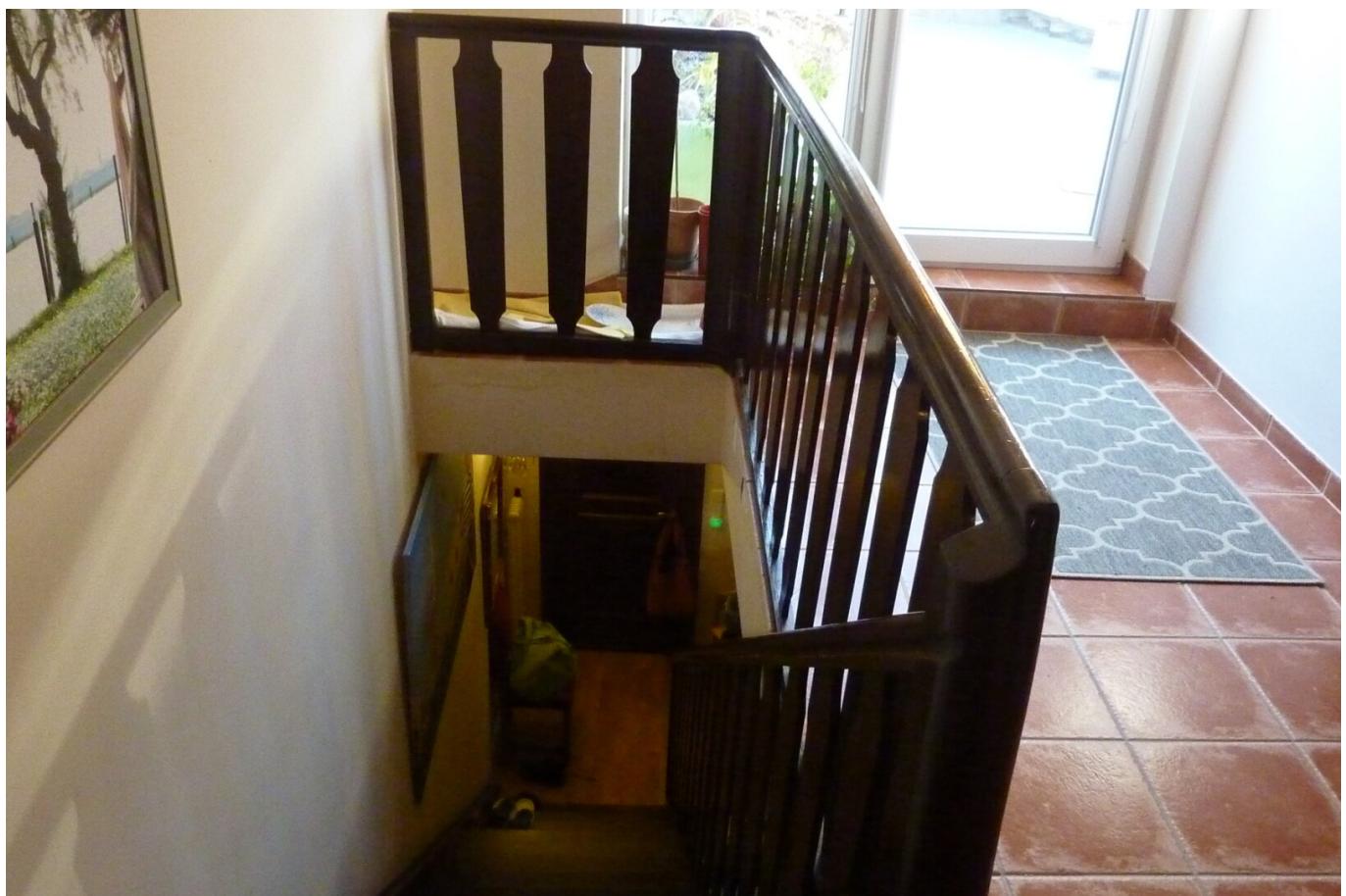
Rudolf Lackner

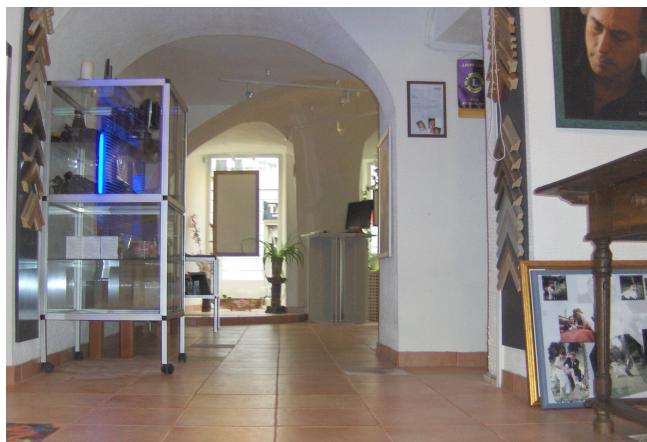
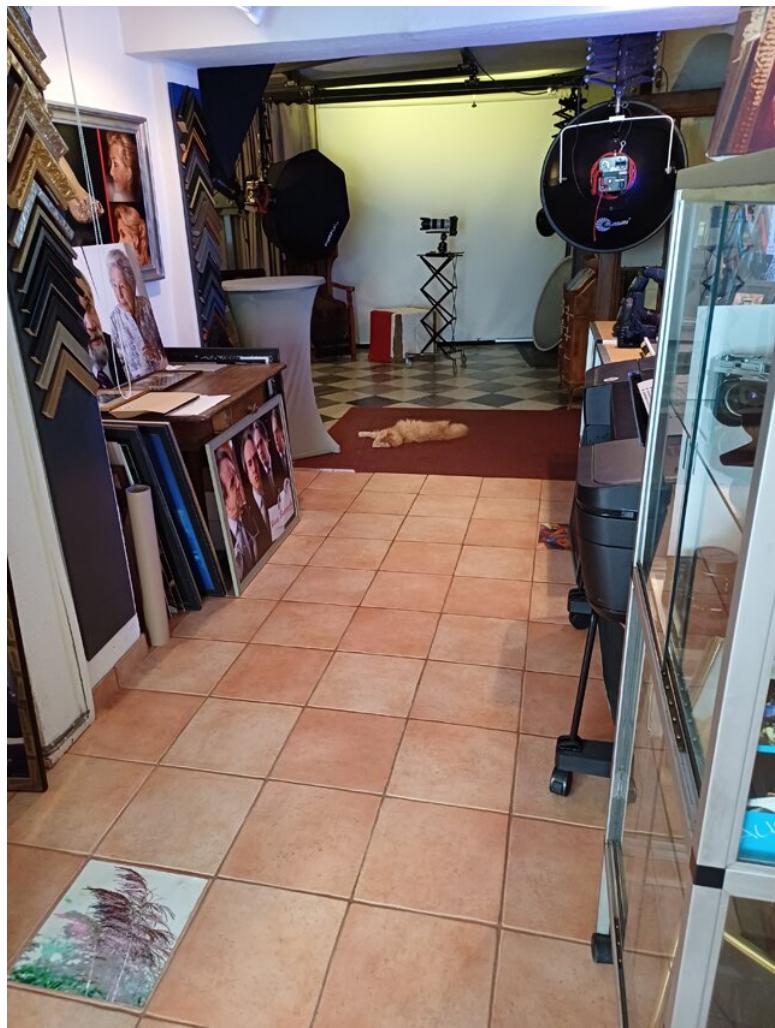
Netmakler – Amadeus Development GmbH
Bergmillergasse 3/3

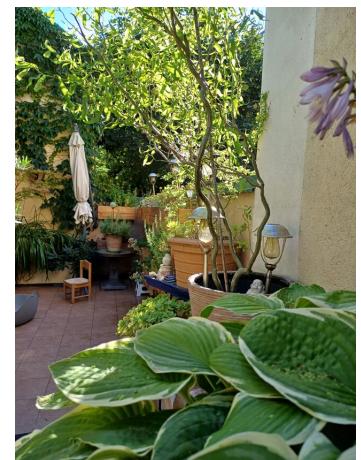


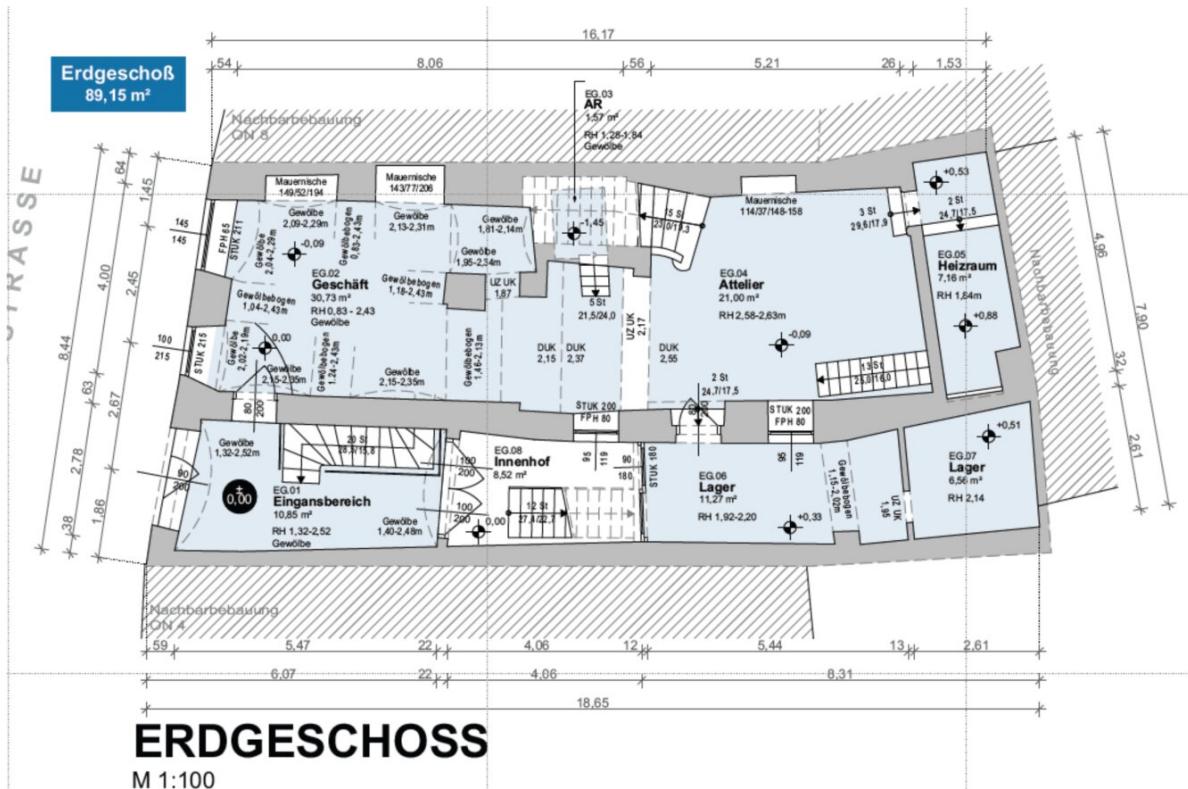


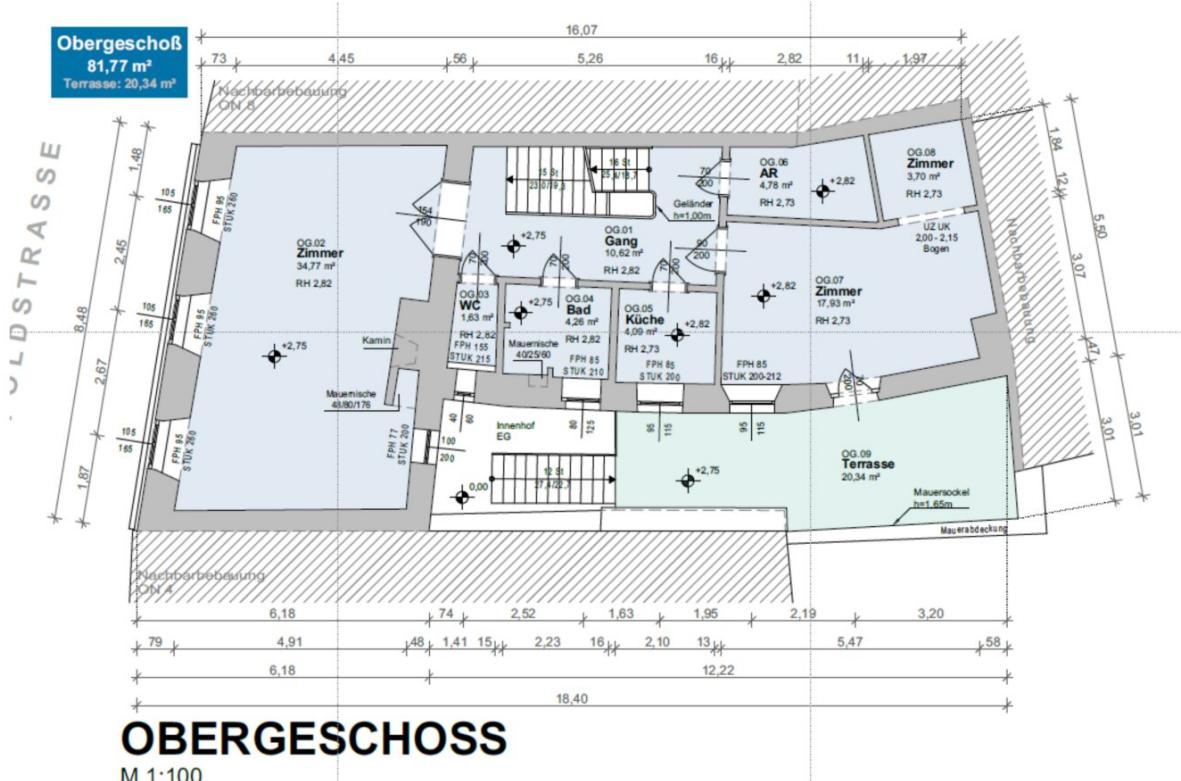




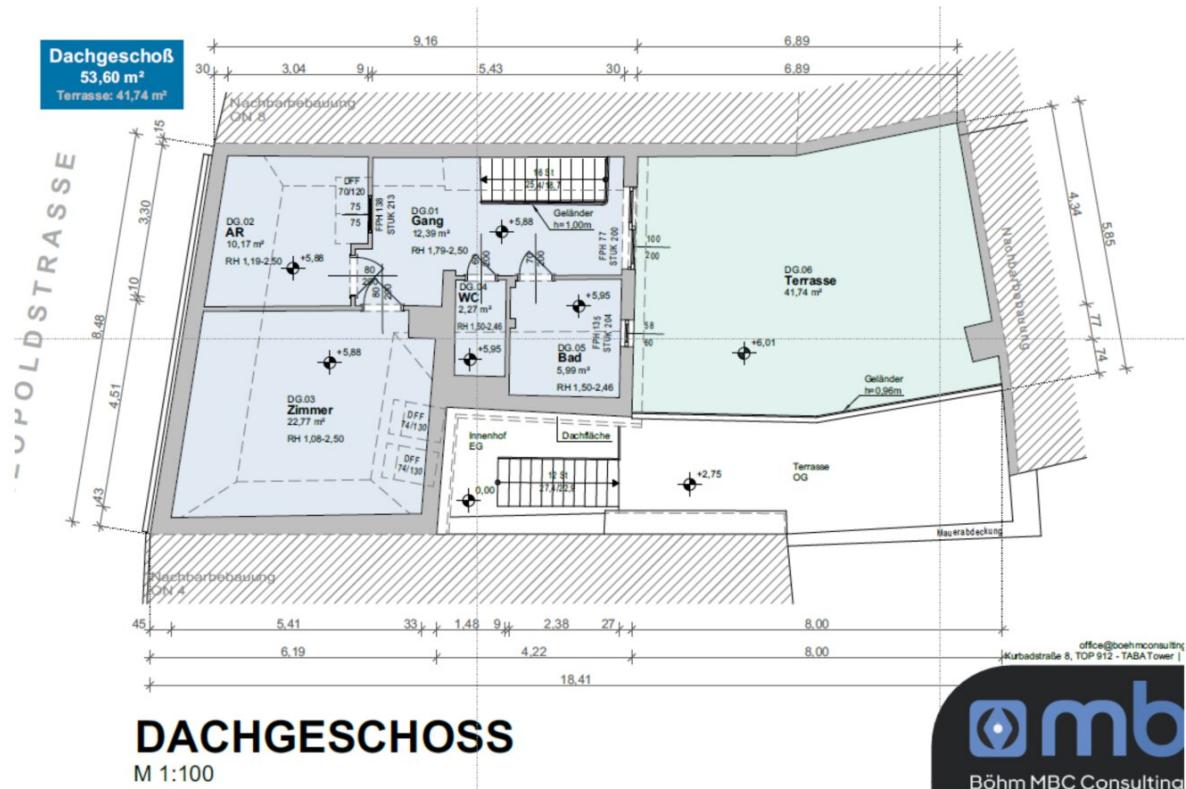


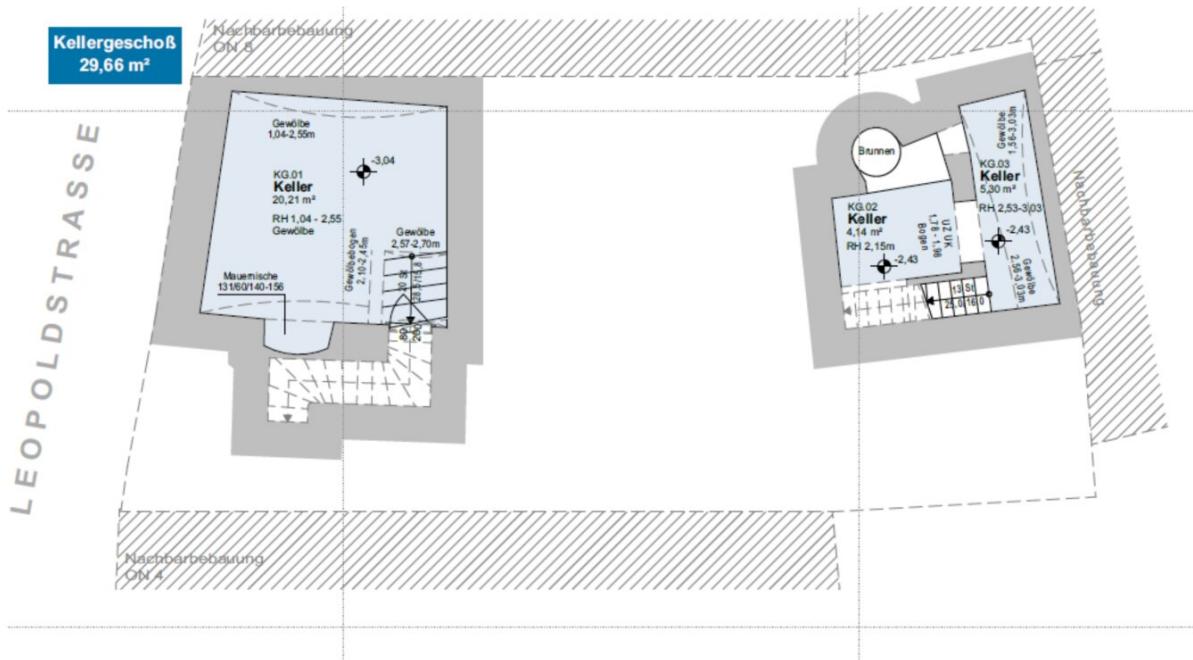






OBERGESCHOSS





BESTANDSPLAN

Inhalt: Leopoldstraße 6, 3400 Klosterneuburg

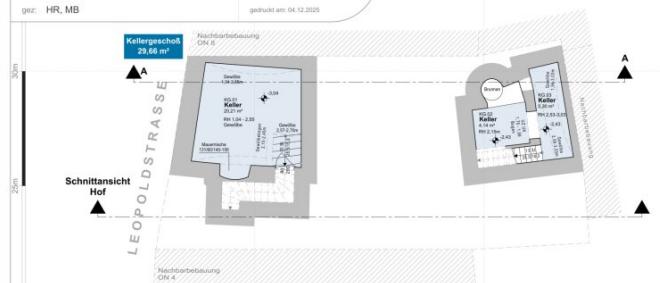
Grundrisse

Digitale Bestandsaufnahme mit: ZEB Horizon & ZEB Revo

Maßstab: M 1:100 Blattgröße: 59,4 x 42

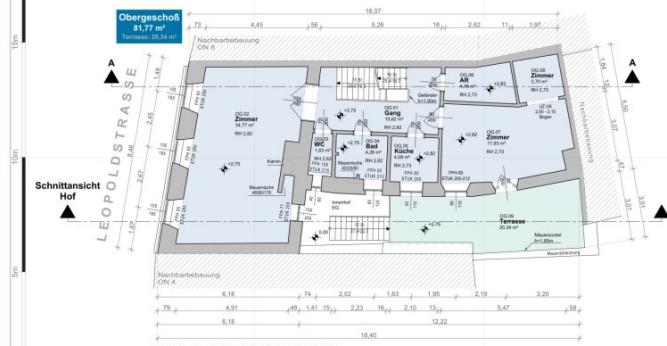
gez: HR, MB gedruckt am: 04.12.2025

Scanner:	GeoStan Zeb Horizon RT + Zeb Revo
Registrierung:	FARO Connect
Vektorisierung:	Point Cab Origin & Bricscad
Flächenermittlung:	Bricscad (basierend auf einem CAD-Modell) Berechnung mit mind. 5 Dezimalstellen: Energieinspektion auf 2 Dezimalstellen gerundet



KELLERGESCHOSS

M 1:100



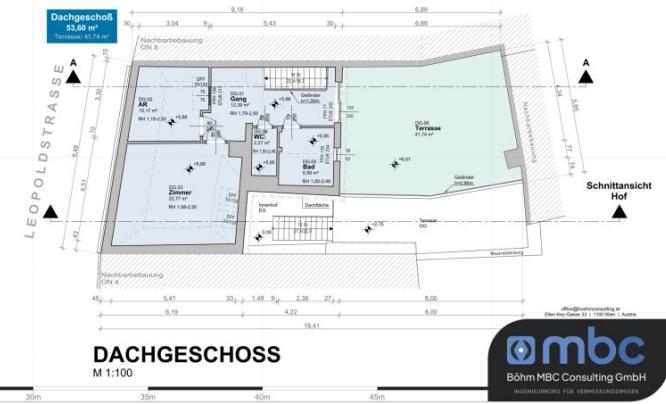
OBERGESCHOSS
M 1:100

M 1:100



ERDGESCHOSS

M 1:100



DACHGESCHOSS

M 1:100



BESTANDSPLAN

Inhalt:
Leopoldstraße 6, 3400 Klosterneuburg
Ansichten & Schnitt

Digitale Bestandsaufnahme mit: ZEB Horizon &
ZEB Revo

Datum: 06.11.2025

Maßstab: M 1:100

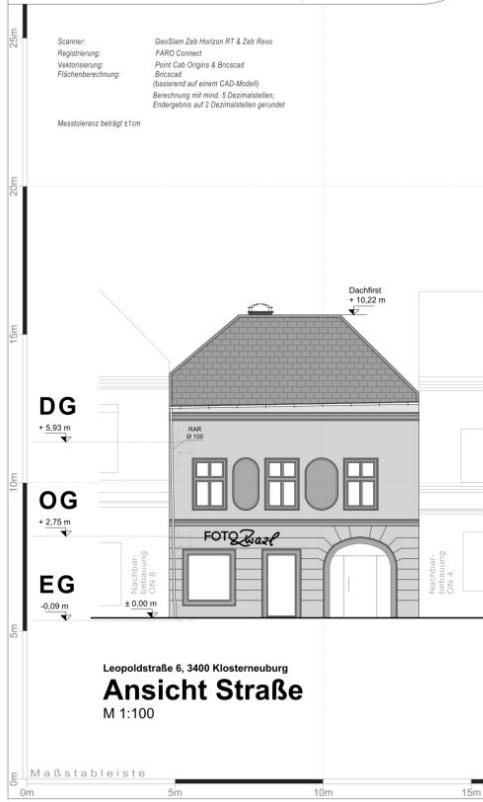
Blattgröße: 46 x 36

gez.: HR, MB

gedruckt am: 04.12.2025

Scanner:
Geodiam Zeb Horizon RT & Zeb Revo
Registrierung:
FARO Connect
Wektorisierung:
Point Cab Origins & Bricscad
Flächenberechnung:
Bricscad
Format auf A4 DIN-A4
Berechnung mit mind. 5 Dezimalstellen;
Endergebnis auf 2 Dezimalstellen gerundet

Messabstolenz beträgt ± 0,05 mm



office@boehmconsulting.at
Eltern-Key-Gasse 23 | 1100 Wien | Austria
mbc
Böhm MBC Consulting GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNGSWESEN

Objektbeschreibung

Das Stadthaus befindet sich nur eine Gehminute vom Rathausplatz entfernt und spiegelt in seiner Architektur verschiedene Epochen der Klosterneuburger Geschichte wider. Das genaue Baujahr lässt sich nicht eindeutig bestimmen. Es wird jedoch angenommen, dass die Grundmauern aus dem 15. Jahrhundert stammen. Nach einem Großbrand wurde das Gebäude im 16. Jahrhundert auf diesen Fundamenten neu errichtet. Das Haus steht unter Ensembleschutz (dieser bezieht sich auf den historischen Straßenzug und dient der Erhaltung eines architektonisch harmonierenden Gebäudeverbundes). Der Ensembleschutz betrifft in erster Linie die Erhaltung der Fassade. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Im Inneren beeindruckt das Stadthaus durch historische Gewölbe, massive Mauern, eine charaktervolle Raumaufteilung sowie großzügige Terrassen. Insbesondere die Dachterrasse bietet ein Wohn- und Lebensgefühl, das in jüngeren Gebäuden kaum zu finden ist.

Flächen:

Grundstück: ca. 145 m²

Flächenwidmung: BK-HE-G (Baulandkerngebiet-Handelseinrichtung-Erdgeschosszone)

Bebauungsbestimmung: 75 | g | II (75% Bebauungsdichte / Geschlossen / Bauklasse 2)

-Gesamte Wohn- Gewerbe und Nutzfläche: ca. 224 m²

-Wohnnutzfläche: ca. 135 m²

-Erdgeschoss - Widmung Gewerbe / Bürofläche: ca. 89 m²

-Terrasse- Obergeschoss: ca. 20,3 m²

-Terrasse- Dachgeschoss: ca. 41,7 m²

-3 Kellergewölbe: gemeinsam ca. 29,6 m²

Erdgeschoss

- ca. 89,15 m²

1 Eingangsbereich: ca. 10,85 m²

1 Geschäft: ca. 30,73 m²

1 Atelier: ca. 21,00 m²

1 Lager (06): ca. 11,27 m²

1 Lager (07): ca. 6,56 m²

1 Heizraum: ca. 7,16 m²

1 Innenhof: ca. 8,52 m²

Obergeschoss:

- ca. 81,77 m²

1 Vorraum / Gang: ca. 10,62 m²

1 Wohnzimmer mit Kamin: ca. 34,77 m²

1 WC: ca. 1,63 m²

1 Bad mit Dusche: ca. 4,26 m²

1 Küche: ca. 4,09 m²

1 Abstellraum: ca. 4,78 m²

1 Zimmer: ca. 17,93 m²

1 Zimmer: ca. 3,70 m²

1 Terrasse: ca. 20,34 m²

Dachgeschoss:

- ca. 53,60 m²

1 Vorraum / Gang: ca. 12,39 m²

1 Schlafzimmer: ca. 22,77 m²

1 WC: ca. 2,27 m²

1 Bad mit Dusche: ca. 5,99 m²

1 Abstellraum: ca. 10,17 m²

1 Terrasse: ca. 41,74 m²

Keller:

3 Gewölbe - **gemeinsam ca. 29,6 m²**

Ausstattung:

Zwischen 1972 und 1973 wurde das gesamte Gebäude umfassend modernisiert. Um das Jahr 2000 erfolgte die Installation einer Gasheizung mit Radiatoren sowie eines 200-Liter-Warmwasserboilers. Circa im Jahr 2017 wurden sämtliche Kunststofffenster und Terrassentüren in zweifach verglaster Ausführung erneuert, ebenso wurden die Fenster und Auslagen im Geschäftsbereich neu ausgeführt. Das Eternitdach wurde zuletzt im Jahr 2022 übergangen, die Kamineinfassung im Jahr 2024 vollständig erneuert.

Kaufkonditionen:

Verfügbar: nach Vereinbarung

Besichtigungstermine:

Bitte beachten Sie, dass das Stadthaus noch bewohnt ist. Besichtigungen können daher ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung und Absprache mit mir erfolgen.

Monatliche Kosten:

-Gemeindeabgaben: ca. 109,0 € / Monat

Kaufpreis: 1.350.000,0 €

Vertragserrichter:

Notar Mag. Reinhard Wittmann

1140 Wien, [Hütteldorfer Str. 112 / Stiege 6 im Hof](http://Hütteldorfer%20Str.%20112%20/Stiege%206%20im%20Hof)

1,1% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt. und Barauslagen.

Nicht enthalten sind die im Zusammenhang mit einer Finanzierung entstehenden Kosten (insbesondere jene für die Eintragung eines Pfandrechts) sowie sämtliche Kosten und Gebühren, die im Falle einer grundverkehrsbehördlichen Abwicklung anfallen.

Abgaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen:

HWB: 200 kWh/m²a / Klasse E

fGEE: 2,49 / Klasse D

Der Energieausweis ist bis 27.07.2035 gültig.

Öffentliche Anbindung:

Die Anbindung Richtung Wien ist sehr bequem: Mit der Schnellbahn S40 gelangt man vom nahegelegenen Bahnhof Klosterneuburg-Kierling in etwa 15-30 Minuten ins Zentrum Wiens.

Zusätzlich gibt es Busverbindungen, z.B. die Linie 400, die Klosterneuburg mit Wien verbinden; Bus-Haltestellen sind nur wenige Gehminuten von der Leopoldstraße entfernt.

Für den Nahverkehr innerhalb Klosterneuburg gibt es Stadt- und Regionalbusse, Stadttaxi, Bahn sowie Fahrrad- und Radwegmöglichkeiten.

Lage / Infrastruktur:

Klosterneuburg liegt direkt nördlich von Wien, eingebettet zwischen Donau und Wienerwald und verbindet damit städtische Nähe mit naturnaher Umgebung.

Die Leopoldstraße gehört zum Zentrum bzw. Altstadtbereich von Klosterneuburg, mit kurzen Wegen zu wichtigen städtischen Einrichtungen mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie Bäckereien, Ärzte und Apotheken. Verwaltung und Behörden sind in kurzer Distanz erreichbar: Zum Beispiel befindet sich eine Außenstelle der Behörde in der Leopoldstraße. In unmittelbarer Nähe bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten eine ideale Gelegenheit zur Erholung und Bewegung im Grünen.

Auf unserer Homepage www.netmakler.at steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/10200** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung.

Kontaktperson: Rudolf Lackner

Falls Sie weitere Informationen zum Objekt benötigen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, können Sie mich gerne per Mail unter Lackner@netmakler.at oder telefonisch **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zu verrechnen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap