

**Attraktives Baugrundstück in begehrter Wohnlage von  
Klosterneuburg- Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte  
möglich**



Symbolbild

**Objektnummer: 24442**

**Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück          |
| <b>Land:</b>             | Österreich          |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3400 Klosterneuburg |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 399.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                     |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Farzin Dadgar

STIBI Immobilien GmbH  
Trubelgasse 7/5-5a  
1030 Wien

T +43 1 954 00 32  
H +43 664 175 48 18  
F +43 1 954 003 222

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

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein schön gelegenes Baugrundstück mit ca. 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in einer ruhigen und sehr gefragten Wohngegend von Klosterneuburg, etwa 1 Kilometer vom Stift Klosterneuburg entfernt. Die Lage verbindet hohe Lebensqualität, naturnahes Wohnen und eine ausgezeichnete Anbindung an Wien, was dieses Grundstück sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant macht.

### Lage:

Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet zwischen der Babenberbergasse und Meynertgasse mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Ruhe und gepflegter Nachbarschaft, gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Klosterneuburg sowie Wien schnell erreichbar. Die Kombination aus Stadtnähe und naturnahem Umfeld macht diese Lage besonders attraktiv.

### Infrastruktur:

Eine sehr gute Infrastruktur ist gegeben:

- Öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindungen Richtung Klosterneuburg Zentrum und Wien) befinden sich in fußläufiger bzw. kurzer Distanz
- Kindergärten und Schulen (Volksschulen sowie weiterführende Schulen) sind gut erreichbar
- Supermärkte, Nahversorger, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Wienerwald, Donauauen und zahlreiche Spazier- und Radwege liegen ebenfalls in der Nähe

### Bebaubarkeit & Widmung:

Das Grundstück ist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wie folgt

**gewidmet:**

- **Widmung: BW – Bauland Wohngebiet**
- **Maximal zulässig: 2 Wohneinheiten (BW-2WE)**
- **Bauklasse: I, II (maximale Gebäudehöhe ca. 8 m)**
- **Bauweise: offen (o)**
- **Maximale Bebauungsdichte: 25 %**

**Gemäß den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg gilt für Bauplätze mit einer Fläche zwischen 500 m<sup>2</sup> und 660 m<sup>2</sup> – sofern im Plan die Bebauungsdichte mit „0.00“ angegeben ist – eine zulässige Bebauungsdichte von 25 %.**

**Damit eignet sich das Grundstück ideal für die Errichtung eines Einfamilienhauses, eines Doppelhauses oder eines Hauses mit zwei Wohneinheiten (z. B. Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Vermieten).**

**Kaufpreis: EUR 399.000,-**

**Dieses Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, in einer der beliebtesten Lagen Klosterneuburgs individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu schaffen – mit langfristigem Wertpotenzial.**

**Das Angebot gilt bis auf weiteres freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der Eigentümer bzw. STIBI Immobilien GmbH.**

**Die angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr**

**Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder Immobilienfinanzierung brauchen, würde ich Ihnen gerne behilflich sein.**

**Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stibi-immobilien.at](http://www.stibi-immobilien.at)**

**Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

***Ihr Ansprechpartner :***

**Hr. Farzin Dadgar**

**STIBI Immobilien**

[dadgar@stibi-immo.at](mailto:dadgar@stibi-immo.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap