

## **Gartenhaus auf einem Pachtgrund in Klosterneuburg!**



**Objektnummer: 3479/2405**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Wohnfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.840,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

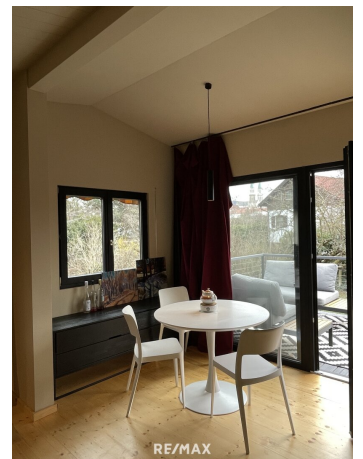
REMAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien

H +43 676 841 543 600

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

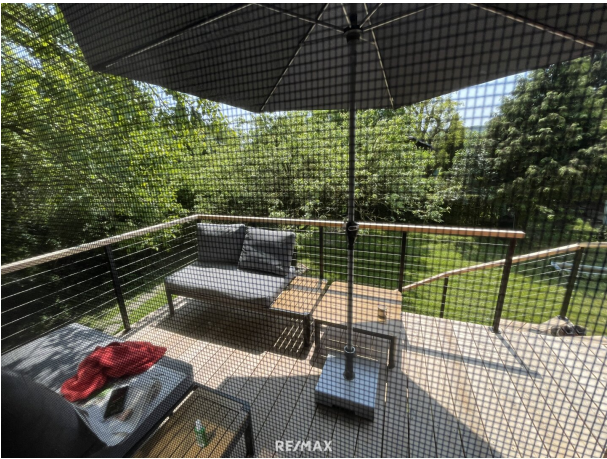












## Objektbeschreibung

Ein Gartenhaus auf einem Pachtgrund im Zentrum von Klosterneuburg im KGV Schwarze Au!

**Das Kleingartenhaus wurde im Jahr 2025 saniert. (OG- Wohnküche, Bad und WC, elektrische Markise, Terrasse, Elektrokasten, Kanal).**

**Sollten Sie sich für einen Neubau entscheiden, liegt die gültige Baubewilligung vor.**

Bei dem Pachtgrund ( Stift Klosterneuburg) handelt es sich um einen unbefristeten Pachtvertrag.

Jährliche Pacht beträgt derzeit € 1.723,58 (Stand 1.1.2026).

Jahresvorschreibung 2026: 317,22€ (Vereinsbeitrag pro Parzelle 132,88 €  
Müllentsorgungskosten 142,97 € Anzahl der Zusatzmitglieder: 4,00 € Erhaltungskosten  
Schrankenanlagen 7,37 € Hochwasserfond 30,00 € )

Der Garten ist mit mehreren Bäumen angelegt, es gibt auch eigenen Brunnen.

Einfach ein Traum, eine grüne Oase zum abschalten, sehr ruhig und doch so zentral, absolut paradiesisch.

Eine grüne Oase zum Abschalten: ruhig und dennoch zentral – absolut paradiesisch. Hier lässt sich die Ruhe wirklich genießen, außer Sie können das Gezwitscher der Vögel nicht ertragen.

### INFRASTRUKTUR:

Eine tolle Lage in ca. 5 Minuten zu Fuß direkt im Zentrum von Klosterneuburg und der Schnellbahnstation Klosterneuburg - Kierling.

### ANFRAGEN:

Wie bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Wir sind auf der Suche nach ähnlichen Objekten für unsere Kunden, die bei diesem Objekt vielleicht nicht zum Zug kommen. Melden Sie sich zu einer kostenlosen Beratung noch heute an!

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap