

**Großzügiges Baugrundstück 1421m<sup>2</sup> mit Altbestand in  
Klosterneuburg – Ihr Traum vom Eigenheim!**



**Objektnummer: 19315**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Wolfgang Konsel**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99

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

















2816/I

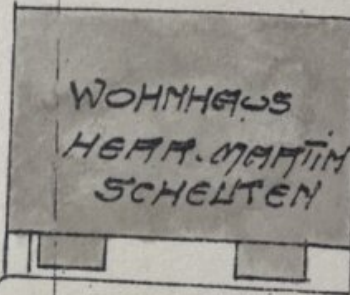
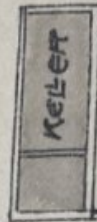
2815/I

2813

14.50

21.33 m

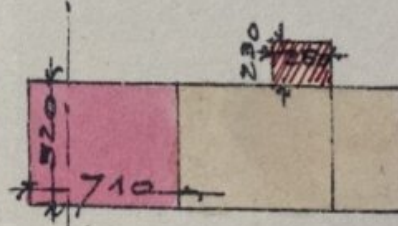
24.00 m



2817/I

2818/I

2814



AUFFAHRTSRAMPE

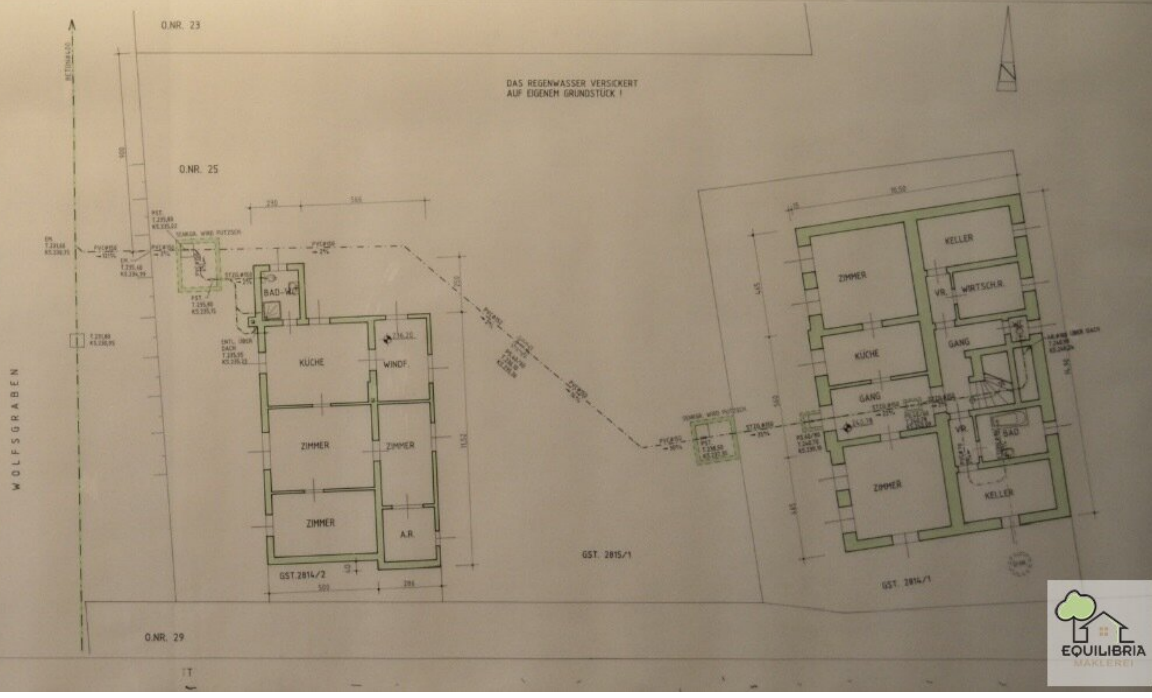
21.95 m

ASSE (PROBST. UBALOWEG



*Handwritten signature*

A N  
LIEGENSCHAFT  
ORG. GST. 2814/1,  
GEM. KLOSTER-



# Objektbeschreibung

## GRUNDSTÜCK UND LAGE:

Zum Verkauf steht ein attraktives Grundstück in ruhiger und begehrter Lage von [Klosterneuburg](#), im Ortsteil Weidling. Das Grundstück befindet sich in im Wolfsgraben und bietet mit einer Fläche von 1.421 m<sup>2</sup> viel Platz zur Verwirklichung individueller Wohnträume.

Das Grundstück ist ein leichtes Hanggrundstück: Der untere Bereich ist relativ flach und sehr gut bebaubar, während das Grundstück nach hinten bzw. oben sanft ansteigt. Dadurch ergeben sich interessante Möglichkeiten für eine architektonisch attraktive Bebauung mit schönem Ausblick.

Aktuell befinden sich zwei Gebäude auf dem Grundstück: Bauklasse I-II

- Im unteren Bereich ein kleines Häuschen, das sich in abbruchreifem Zustand befindet.
- Im oberen Bereich ein größeres Wohnhaus, das entweder saniert oder ebenfalls neu entwickelt werden kann.

Besonders hervorzuheben ist die angenehme Sonnenlage: Die Nachmittagssonne fällt wunderschön auf das Grundstück und sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Menschen, die sich hier ihren Wohntraum verwirklichen möchten – sei es durch Sanierung der bestehenden Gebäude oder durch eine komplette Neuentwicklung auf einem großzügigen Grundstück in naturnaher Lage.

## Highlights:

- Grundstücksgröße: 1.421 m<sup>2</sup>
- Leichtes Hanggrundstück mit gut nutzbarem, flachem unteren Bereich
- Zwei Bestandsobjekte (Abbruch bzw. Sanierung möglich)
- Schöne Sonnenlage mit Nachmittagssonne
- Ruhige Wohnlage in Weidling

**Bei den Bildern , handelt es sich teilweise um Symbolbilder!**

## **INTERESSE?**

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/3505425](tel:06763505425) oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <5.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap