

**Traumhaftes Hanggrundstück in Kierling, Klosterneuburg  
– sonnig & ruhig gelegen – Ihr Traum vom Eigenheim  
beginnt hier!**



**Objektnummer: 4356/458**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3400 Klosterneuburg  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 660 245 44 57  
H +43 664 3553 790

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



# Objektbeschreibung

## Grundstücksdaten

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.222 m<sup>2</sup>
- **Breite/Länge:** ca. 21 m × 58 m
- **Bauklasse:** I, II, offen
- **Bebaubare Fläche:** ca. 215,7 m<sup>2</sup>
- **Potenzial Wohnfläche (laut Studie):** ca. 400 m<sup>2</sup>, Unterkellerung möglich

Für Erdgeschoss und Obergeschoss unter Berücksichtigung Stiegenhaus und Aufzug: ca 310 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss unter Berücksichtigung von Stiegenhaus und Aufzug: ca 93 m<sup>2</sup>

Das Grundstück eignet sich ideal für die Errichtung eines **modernen Einfamilienhauses** oder auch für den Bau eines **Doppelhauses** –oder eines Zweifamilienhaus- perfekt für Familien oder befreundete Paare. Projektstudien liegen bereits vor und können bei Interesse gerne übermittelt werden.

## Kaufpreis & Konditionen

- **Kaufpreis:** auf Anfrage
- **Provision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

## Kontakt

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

**Herrn Bruno Franz**

? +43 664 3553 790 oder ? **+43 660 245 44 57**

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.

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.

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 <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.000m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap