

**Exklusives Baugrundstück in Kierling | Potenzial zwei Villen | 2.170 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße**



Grundstück

**Objektnummer: 6729/474**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Kierling
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12  
1010 Wien

T +43 1 934 60 48

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



# Objektbeschreibung

## Über das Grundstück

Zum Verkauf steht ein 2.170 m<sup>2</sup> großes Grundstück, mit eingereicherter Baubewilligung, in Klosterneuburg/Kierling. Das Grundstück bietet ein Potenzial von zwei Villen mit einer Wohnnutzfläche gesamt von 405 m<sup>2</sup>. Jede Wohneinheit verfügt über Terrassen, Loggien sowie einen Garten und teilt sich in 3 Ebenen auf.

## Eckdaten

Grundstücksfläche: 2.170 m<sup>2</sup> (Abtretung an Gemeinde 209,00 m<sup>2</sup> )

Grundstücksfläche Bauland Wohnen: 1.307 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche Grünland: 653 m<sup>2</sup>

Geplante Wohnnutzfläche gesamt: 405 m<sup>2</sup>

Geplante Wohnnutzfläche gesamt gewichtet (anteilig mit Balkon, Garten,...): 535 m<sup>2</sup>

Baubewilligung: Eingereicht

Bebaubarkeit: 0,00 lt. Flächenwidmungsplan

Max. bebaubare Fläche: ca. 221 m<sup>2</sup>

Max. Wohneinheiten pro Grundstück: 2

Bauweise: o, offen

Bauklasse: 5,7 m

Aufschließungskosten: € 45.000,-

## Eckdaten Haus 1

Grundstücksanteil: 860,08 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: 202,41 m<sup>2</sup>

Loggia: 22,68 m<sup>2</sup>

Terrasse: 18,70 m<sup>2</sup>

Balkon: 13,52 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: 45,55 m<sup>2</sup>

Eigengarten: 494,77 m<sup>2</sup>

## **Eckdaten Haus 2**

Grundstücksanteil: 943,64 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: 202,41 m<sup>2</sup>

Loggia: 22,68 m<sup>2</sup>

Terrasse: 18,70 m<sup>2</sup>

Balkon: 13,52 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: 45,55 m<sup>2</sup>

Eigengarten: 546,89 m<sup>2</sup>

## **Lage**

Klosterneuburg hat sich erfolgreich als Stadt mit einer außerordentlich hohen Lebensqualität etabliert. In unmittelbarer Nähe zu Wien, nur etwa 20 Fahrminuten vom Stadtzentrum entfernt, bietet Klosterneuburg einen erstklassigen Wohn- und Erholungsstandard. Die Stadt beheimatet bedeutende Sehenswürdigkeiten wie das Stift Klosterneuburg mit seinen Parkanlagen sowie den Niedermarkt mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Im Zentrum finden sich zudem Bildungseinrichtungen wie eine Volksschule, eine neue Mittelschule und ein Gymnasium.

Dank des Bahnhofs Klosterneuburg Kierling kann mittels der Schnellbahnlinie S40 Wien in unter 15 Minuten erreicht werden. Darüber hinaus bestehen ausgezeichnete Verkehrsverbindungen durch öffentliche Verkehrsmittel wie die Buslinien 404, 405 und 406 nach Klosterneuburg sowie die Stadtbuslinie 201 und die Regionalbusse 440+D nach Wien Heiligenstadt. Dies gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

**Bei näherem Interesse senden wir Ihnen gerne detailliertere Unterlagen zu.**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <1.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <9.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap