

## **Traumhaftes Baugrundstück in privilegierter Lage in Klosterneuburg**



**Objektnummer: 4356/40**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Kaufpreis:</b>	770.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 664 3553 790

H +43 664 3553 790

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





## Objektbeschreibung

**Dieses Hanggrundstück befindet sich am Westhang des Ölbergs, einer exklusiven Wohngegend Klosterneuburgs.**

Es weist eine Grundstücksfläche von ca. 1.222 m<sup>2</sup> auf, die Grundstücksbreite beträgt ca. 21 m und die Grundstückslänge ca. 58 m. Die Bauklasse ist I, II und offen. Bebaubar sind ca. 215,7 m<sup>2</sup>. Laut Studie sind ca. 354 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche erzielbar.

Das Grundstück bietet sich hervorragend für ein exklusives Designobjekt an. Projektstudien sind bereits vorhanden und können

bei Interesse übermittelt werden.

Die Hanglage mit Blickrichtung nach **Süden** ermöglicht, neben viel Privatsphäre, einen traumhaften Blick über das Tal. Die Lage, fast am

Ende einer Sackgasse bedeutet geringstes Verkehrsaufkommen und ist ideal für Familien mit Kindern.

In ca. 25 Minuten erreicht man die Wiener Innenstadt. Die Infrastruktur bietet in unmittelbarer Nähe alles für den täglichen Bedarf, wie zB. Kindergarten, Volksschule, Supermärkte, Ärzte, Gastronomie, usw.

Eine Busstation ist nur wenige Minuten entfernt. Freizeitangebote wie Radwege, Laufstrecken, Naherholungsgebiete, oder ein

Besuch beim Heurigen - dies alles befindet sich vor der Türe.

**Kaufpreis: 770.000,00 €**

**Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt.**

Für Fragen und Terminvereinbarungen bitten wir Sie **Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790** zu kontaktieren

***Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.***

- **Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**
- Wir unterstützen Sie bis zum erfolgreichen Abschluss.
- Kontaktieren Sie uns und lassen Sie Ihre Liegenschaft erfolgreich vermitteln.

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