

ARBEITEN & WOHNEN UNTER EINEM DACH: ORDINATION I KANZLEI I WOHNEN



Objektnummer: 7846/69

Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Alter:	Altbau
Kaufpreis:	1.700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nina Bachinger

ZEITWERT Immobilien e.U.
Novaragasse 42 / L5
1020 Wien

T +43 699 101 181 56

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





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine zentral gelegenes Grundstück mit Altbestand, wobei für einen Teil davon ein Abbruchbescheid vorliegt. **Die Liegenschaft weist eine ideale Bebauungsdichte von 75% auf Bauklasse I, II.** Der verwunschene Garten im hinteren Bereich bietet Privatsphäre und jede Menge Platz für Erholung und gestalterischen Spielraum. Der vordere Trakt liegt in der Schutzzone und muss erhalten werden. Hier wäre Platz für eine Ordination oder auch eine Kanzlei. **Im hinteren Teil der Liegenschaft wäre ein Neubau möglich, sowohl für Private als auch Bauträger interessant.**

- GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 1060m² - 75% Bebauungsdichte Bauklasse I,II
- NUTZFLÄCHE ALTBESTAND: rund 500m² (wird bestandsfrei übergeben)
- ERZIELBARE NUTZFLÄCHE: rund 1350m² (Alt- und Neubau)**
- TRANSAKTION: SHARE ODER ASSET DEAL beides möglich

Im Herzen vom wunderschönen Klosterneuburg gelegen, umgeben von Geschichte die bis hin zu den alten Römern reicht. Klosterneuburg hat sich den dörflichen Charme und Charakter bewahrt. Hier lebt es sich bequem und gemütlich und trotzdem Nahe an der Hauptstadt Wien. Hier gibt es ihn noch: den kleinen Geissler mit selbst gebackenen Keksen und wunderbarem Käse um die Ecke, und nicht nur zum Einkaufen auch zum Tratschen ist hier noch Zeit

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

PROFITIEREN SIE VOM AKTUELLEN WOHNBAUPAKET DER REGIERUNG UND SPAREN SIE BEI KAUFABSCHLÜSSEN AB APRIL DIE GRUNDBUCHEINTRAGUNGSGEBÜHR UND PFANDRECHTSEINTRAGUNGSGEBÜHR!!

Frau Nina Bachinger, ZEITWERT Immobilien e.U., Tel.: [0699 10118156](tel:069910118156), E-Mail: Nina.Bachinger@zeitwert.immobilien steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

** Sollte die angebotene Immobilie nicht Ihrem Suchkriterien entsprechen, freuen wir uns, wenn Sie uns via Suchagent Ihr Suchprofil bekannt geben und wir für Sie tätig werden dürfen*

**** Information seitens Abgeber gemäß einer vorbesprochenen Studie mit dem Bauamt**

***** die GB Eintragungsgebühr entfällt für Kaufabschlüsse (entsprechend den Bedingungen des Nationalratsbeschlusses der Bundesregierung) nach dem 1. April 2024**

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://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

ZEITWERT ... mehr als nur Immobilien ...

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap