

Herausragendes Grundstück am Ölberg



Objektnummer: 13862

Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margot Flood

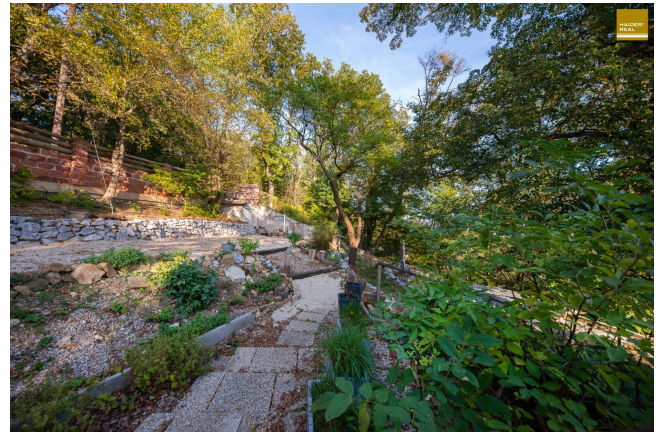
RÖSSLER Gebäudemanagement GmbH
Perfektastraße 55
1230 Wien

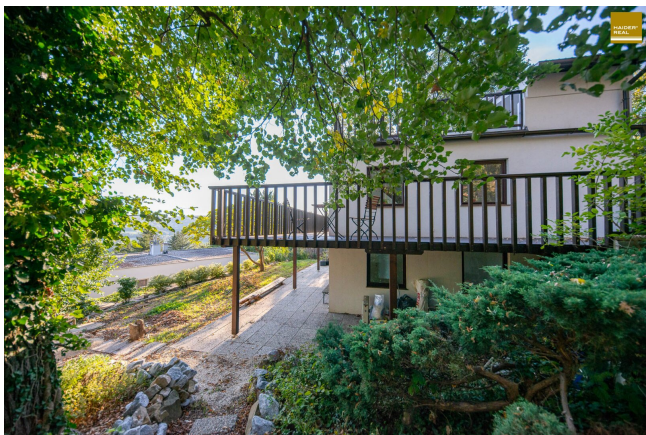
T +43 664 460 60 12

H +43 664 460 60 12

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









Objektbeschreibung

Dieses Grundstück bietet überdurchschnittlich hohe Ansprüche und ermöglicht die Errichtung einer herausragenden Villa!

- **perfekte Größe und weitläufige Dimensionierung**
- **besondere Privatsphäre**
- **mittlere Hanglage**
- **südseitig ausgerichtet auf einer Länge mit außergewöhnlichen 38m!!**
- **sensationelle Fernsicht**
- **am hochgefragten Ölberg**

Eine einzigartige Stimmung verzaubert dieses schöne Stück Land. Nord-Östlich wird das Grundstück von einem prachtvollem Laubwald eingerahmt, die Grundstückswidmung dieser angrenzenden Grundstücke stellt Glf - Grünland-Forst dar. Eine Bebauung dieser Flächen ist nicht möglich, somit **einzigartige Privatsphäre** gegeben! Der Baumbestand nimmt durch die nord/ostseitige Positionierung minimalen Einfluss auf die Belichtung. Ganz im Gegenteil - es wird hier für ein angenehmes Mikroklima gesorgt, vor allem an den inzwischen häufigen, sehr heißen Sommertagen. Freie unverbaubare Fernsicht in südseitige Ausrichtung, besonders sonnig!!!

Das Grundstück zeichnet sich auch durch eine **ideale Konfiguration mit Seltenheitswert** aus. Das nach Süden ausgerichtete Grundstück **weist eine beachtliche Breite von ca. 38m!!!** auf. Somit ist die Errichtung eines Baukörpers mit einer langgezogenen südseitig ausgerichteten Hausfront möglich. Von beinahe allen Räumen kann hier eine **sonnige und sensationelle Aussicht** geschaffen werden. Bereits von der Gartenebene hat man einen herrlichen Blick.

Eine mittlere Neigung des Grundstücks bietet eine hochgefragte Bebauungsgrundlage. Die **Errichtung eines repräsentativen Anwesens, in Harmonie mit ganz viel Natur, Licht und PRIVATSPHÄRE bietet sich hier bestens an.** Ein charmanter **Altbestand** befindet sich derzeit am Grundstück. Das Gebäude wurde während der Jahre 1955 - 1997 errichtet bzw. schrittweise vergrößert. Das Gebäude ist bewohnbar, bedarf allerdings einer Modernisierung. Die Nutzfläche beträgt ca. 176m², Terrasse im OG ca. 16m².

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <2.500m
U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap