

**SELTENE GELEGENHEIT ! GROSSES GRUNDSTÜCK MIT
ALTBESTAND IN KLOSTERNEUBURG OBERE STADT !**



Objektnummer: 19066

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	339,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	2.690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



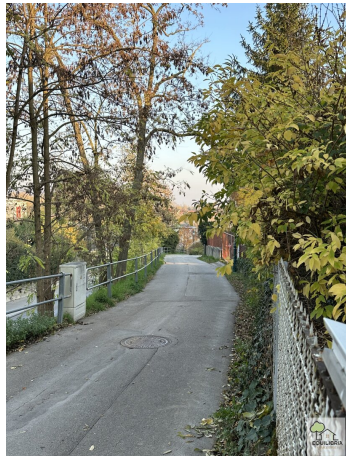
Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 6763505425
F +43 (0)1 2368219 99

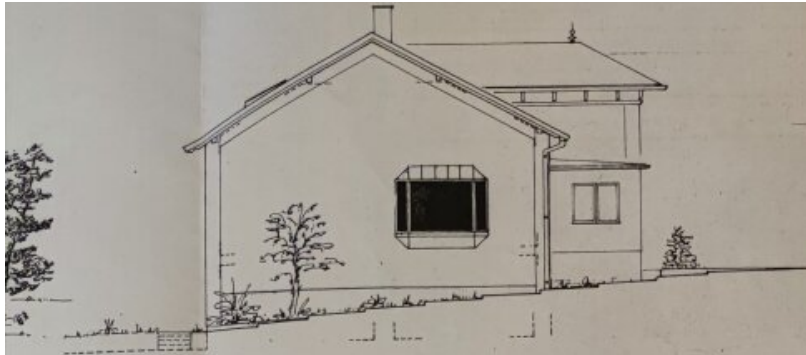
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



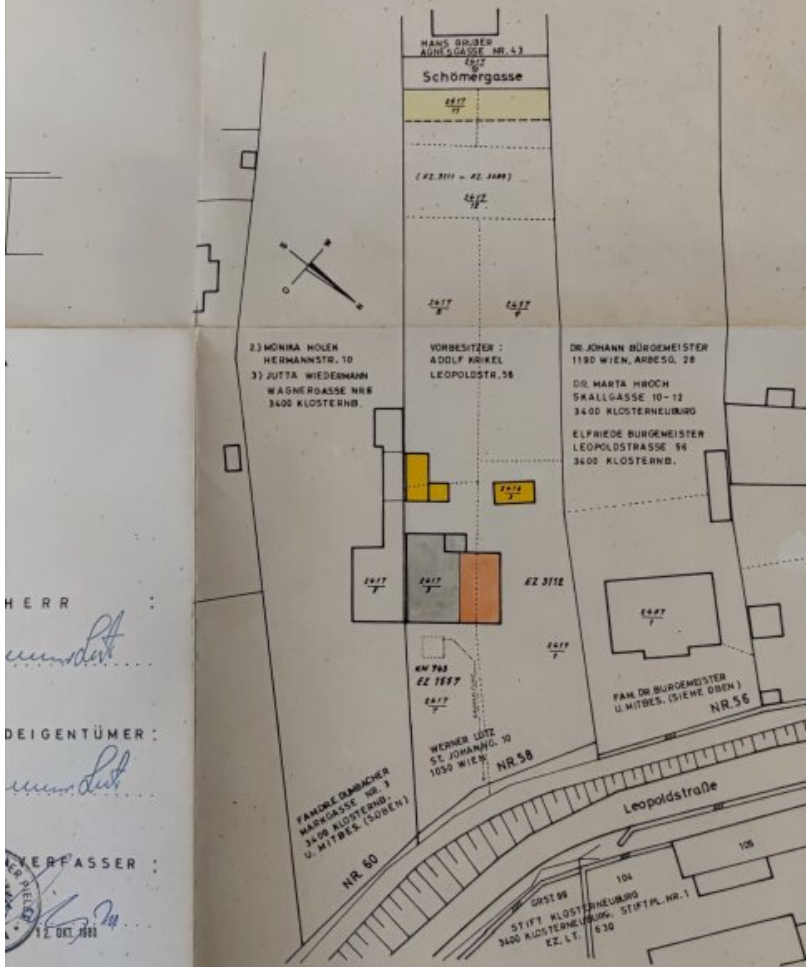








NORD - WEST - ANSICHT



HERR :

 EIGENTÜMER :

 VERFASSER :

 LEITER :

LAGEPLAN M = 1 : 500

LEGENDE :

GRUNDSTÜCKSFL.	CA. 8750 m ²
BEBAUT ALT	CA. 120 m ²
ZUBAU VERB. FL.	CA. 45 m ²
NUTZFLÄCHEN :	
EG-DACH GESCH. NEU	138 m ²
EG-DACH GESCH. ALT	73 m ²
NUTZFLÄCHE GES.	211 m ²
KELLER GES.	92 m ²
UMBAUTER RAUM NEU	538 m ²

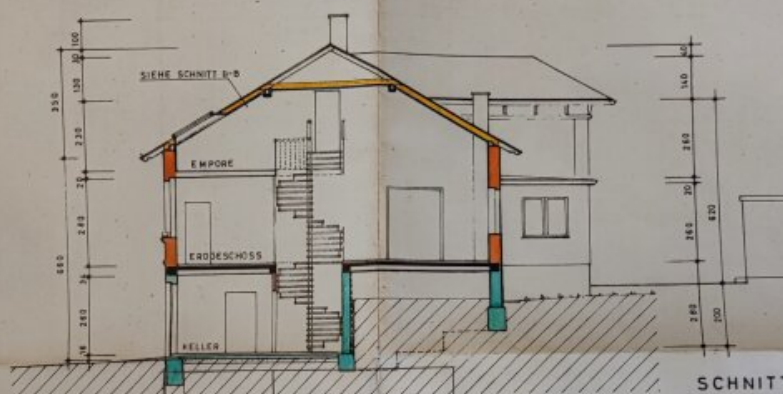
ARCHITEKT WALTER PIELE
 WIEN XIX., HARTACKERSTRASSE 36, TEL. 36-61

PROJEKT	EINREICHPLAN		
ANSCHRIFT	FÜR DEN UM- UND ZUBAU DES HAUSES EZ. 138 3400 KLOSTERNEUBURG, LEOPOLDSTRASSE NR. 56 FÜR HERRN WERNER LÖTZ, ST. JOHANNGASSE 10		
PLAN			
GEZEICHNET	AND	DATUM	PLANNR.
	A		MASSTAB 1:500
DATUM	B		ERSATZ NR.
MÄRZ 1980	C		

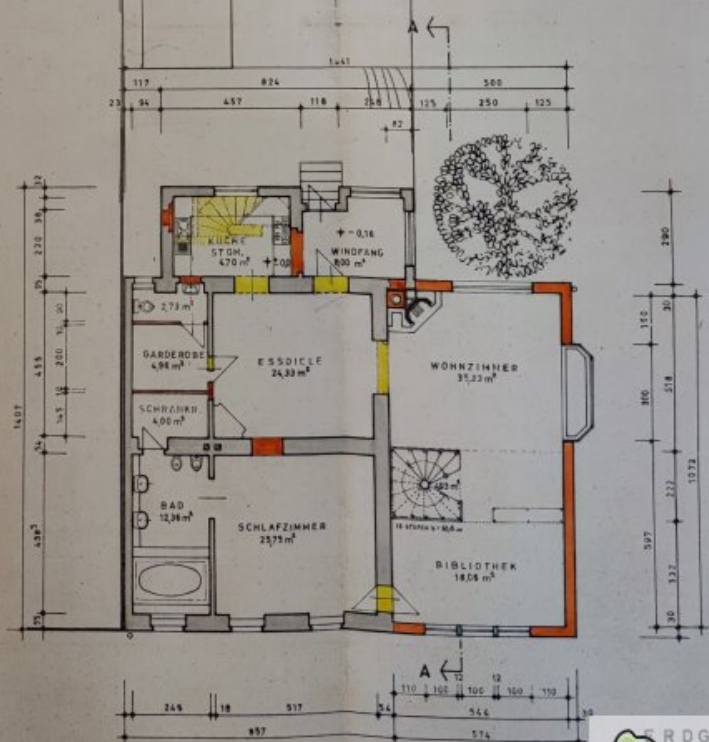
EQUILIBRIA
 WILHELMSTRASSE 8003



NORD - OST - ANSICHT

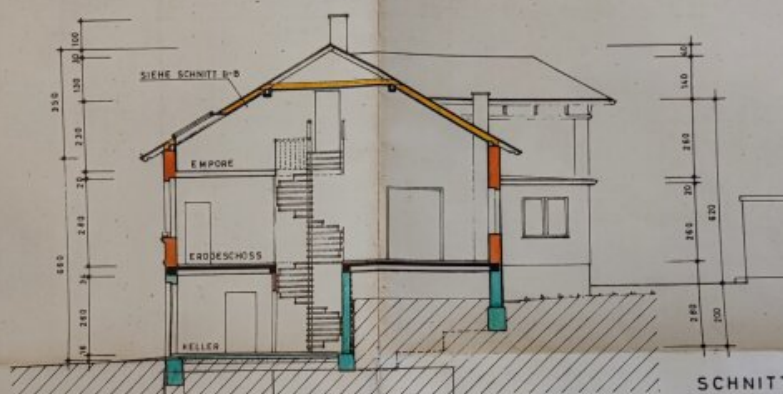


SCHNITT

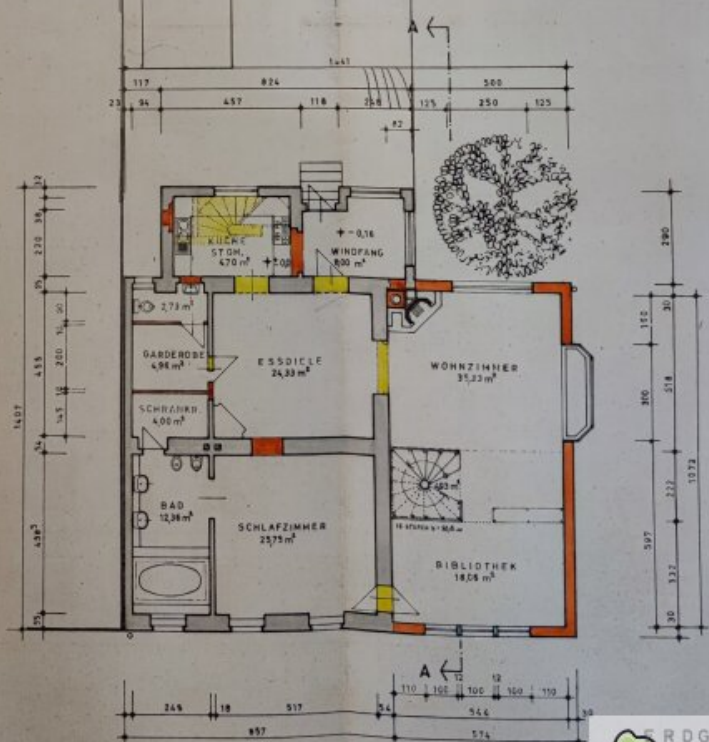




NORD - OST - ANSICHT



SCHNITT



Objektbeschreibung

DAS OBJEKT:

Dieses ca. 2290m² große Grundstück mit Altbestand liegt in einer sehr begehrten Lage von Klosterneuburg (obere Stadt) und bietet viel Potenzial zur Realisierung der eigenen Wünsche. Die Mikrolage mit dem großen, von der Straße weg Richtung Weinberge (süd-westseitig) orientierten Garten sind sehr nachgefragt. Es besteht aktuell aus 4 EZ's. Alle mit Baulandwidmung. Grundsätzlich ist das Anwesen für Bauträger geeignet, der parkähnliche Garten eignet sich natürlich auch hervorragend für ein Stadt-Domizil. Auf 3 Etagen verteilen sich knapp 340 m² Nutzfläche. Es gab einst ein in gekuppelter Bauweise errichtetes Althaus mit Keller. Die vorderen Gebäude des Kellers haben aber Tageslicht, es gibt auch einen separaten Ausgang vom Keller aus. Die hinteren Kellerräume (u.a. Heizkeller) sind natürlich rückseitig unter Erdniveau. In den 80-er Jahren wurde das Haus seitlich erweitert und wird vom großen Wohnraum mit Holzstiege ins Obergeschoss dominiert (hoher Luftraum). Das Dachgeschoss wurde ohne Gauben erweitert (Schlafräume teilweise mit Dachschrägen). Wenn man den Bestand sanieren will, haben Sie unendliche Möglichkeiten!

LAGE & UMGEBUNG:

Die bevorzugte Weinstadt Klosterneuburg, umgeben von Wienerwald, Weinbergen und flankiert von der Au mit der nahen Donau liegen Ihnen zu Füßen.

Die Freizeitmöglichkeiten sind hier unbegrenzt. Sollten Sie Kinder haben, lockt nicht nur das gute schulische Angebot, sondern auch ein Kindergarten befindet sich in der Nähe. Die Mikrolage ist eine perfekte Mischung aus Nähe zum Rathausplatz, der BH Wien-Umgebung, dem Stift einerseits aber auch zur Wiener Straße mit perfekter öffentlicher Anbindung und Infrastruktur. Durch die erhöhte Lage in der Leopoldstraße selbst und der Orientierung des Hauptgartens (nur ein kleinerer Vorgarten orientiert sich auf die Leopoldstraße) Richtung Westen und Schömergasse werden Sie die Liegenschaft als Ruheoase empfinden.

PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis für dieses schöne Haus wird mit **EURO 2.690.000-** beziffert.

Gerne können wir Ihnen auch bei Bedarf über unsere Finanzierungsprofis ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept anbieten.

INTERESSE?

Für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer +43 (0)676 3505425 zur Verfügung.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap