

Klosterneuburg – Niederösterreich

# Sonniges Baugrundstück in Klosterneuburg

Objektnummer: 20243441005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 490.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.788 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 20243441005 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20243441005 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Auf einen Blick

Objektnummer	20243441005	Kaufpreis	490.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Objektart	Grundstück
		Provision	3 % plus UST
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 20243441005 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243441005 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243441005 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243441005 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Ein erster Eindruck

Dieses wunderbare Baugrundstück bietet eine ideale Kombination aus Sonneneinstrahlung und guter Lage. Es befindet sich in der begehrten Gemeinde Maria Gugging. •Sonnige Ausrichtung: Genießen Sie den ganzen Tag über die warmen Sonnenstrahlen auf Ihrem zukünftigen Grundstück. Die optimale Ausrichtung sorgt für helle Räume und eine angenehme Atmosphäre. •Freie Lage: Das Grundstück befindet sich in einer begehrten Wohngegend. Hier können Sie die Privatsphäre und die Ruhe der Natur in vollen Zügen genießen. Lage: Maria Gugging besticht durch ihre malerische Umgebung und ihre Nähe zur Natur. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar. Die unmittelbare Nähe zu Wien macht diese Lage besonders attraktiv für Pendler, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt verzichten zu müssen. Grundstücksgröße: Fläche von 2787 m<sup>2</sup> Widmung: Das Grundstück gliedert sich in Bauland - 787 m<sup>2</sup> - und Grünland – 2000 m<sup>2</sup>. Baudichte: 0.00: Dadurch ergeben sich ca 178 m<sup>2</sup> bebaubare Grundfläche pro Ebene. Bauklasse: II: Laut Niederösterreichischer Bauordnung ist hier eine Gebäudehöhe zwischen 5 m und 8 m erlaubt - so ergeben sich 3 oberirdische Geschosse Bauweise: Offene Bauweise Wir möchten obligat darauf hinweisen, dass der Verkäufer sowie von Poll Immobilien für die Bebauungsmöglichkeiten keine Haftung und keine Gewähr übernehmen! Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie mich bitte unter +43 660 469 17 60 oder per E-Mail [heidrun.steiner@von-poll.com](mailto:heidrun.steiner@von-poll.com)

Objektnummer: 20243441005 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Alles zum Standort

Maria Gugging besticht durch ihre malerische Umgebung und ihre Nähe zur Natur. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar. Die unmittelbare Nähe zu Wien macht diese Lage besonders attraktiv für Pendler, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt verzichten zu müssen. Die ISTA - Institute of Science and Technology Austria (<https://ist.ac.at/home>) ist in Klosterneuburg untergebracht. Es gibt den Komfort des Expressbus „ISTA-Shuttle“ nach Wien: <https://ist.ac.at/de/campus/anreise/>

Objektnummer: 20243441005 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)