

Klosterneuburg – Niederösterreich

# Baugrund auf 3000 m<sup>2</sup> Grundstück in Klosterneuburg

Objektnummer: 20243449002



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

KAUFPREIS: 590.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.994 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 20243449002 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

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

Objektnummer: 20243449002 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Auf einen Blick

Objektnummer	20243449002	Kaufpreis	590.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	3% plus UST



Objektnummer: 20243449002 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Die Immobilie





Objektnummer: 20243449002 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Die Immobilie





Objektnummer: 20243449002 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243449002 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf gelangt ein großes Grundstück mit einer Fläche von 2994 m<sup>2</sup> in absoluter Grünlage in Klosterneuburg. Die Süd-West Ausrichtung ist ideal zur Realisierung einer wunderschönen Villa mit Pool im Grünen! Zurzeit ist das Grundstück relativ dicht bewachsen. Laut Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen von Klosterneuburg ist folgende Bebauung möglich: Das Grundstück gliedert sich in Bauland und Grünland. Baudichte: 0.00 - Die Fläche des Baulandes liegt unter 600 m<sup>2</sup> (587 m<sup>2</sup>). Somit kommt hier eine Sonderregelung zum Tragen. Bis zu 25 % der Grundstückfläche ist zur Bebauung erlaubt, dadurch ergeben sich ca 146 m<sup>2</sup> bebaubare Wohnfläche pro Ebene. Bauklasse: I,II Laut Niederösterreichischer Bauordnung sind aufgrund der Topografie 3, möglicherweise sogar 4 Ebenen realisierbar. Offene oder gekoppelte Bauweise Im Bereich des Grünlandes kann das Pool ohne Baubewilligung gebaut werden. Wir möchten obligat darauf hinweisen, dass der Verkäufer sowie von Poll Immobilien für die Bebauungsmöglichkeiten keine Haftung und keine Gewähr übernehmen! Das Grundstück ist öffentlich gut angebunden. In unmittelbarer Nähe liegt der Bahnhof von Kritzendorf, vom dem Sie mit der S 40 bequem nach Wien fahren können. Klosterneuburg mit seinen über 27.000 Einwohnern liegt vor den Toren Wiens sowie am Rande des Wiener Waldes. Bekannt ist die Kleinstadt durch sein Stift sowie den Weinbau. Das bekannte Strombad in Kritzendorf ist nur 5 Autominuten entfernt, Wienerwald und Donau bieten die verschiedensten Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Kindergärten sowie Volksschulen sind in Kritzendorf vorhanden. Aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt und der guten Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, viele Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Heurige, Cafés, Banken, Ärzte, Anwälte usw), bietet Klosterneuburg eine sehr hohe Lebensqualität. Verwirklichen Sie mit diesem schönen Grundstück einen, vielleicht schon lange gehegten Wunsch und lassen Sie sich hier mit Ihrer Wohnidee häuslich nieder. Der von Nachbarn oder Zaungästen nicht einsehbare Garten bietet Ihnen dazu ein Höchstmaß an Intimsphäre. Ein Offert für die Rodung des Grundstückes liegt vor - es kann auch gerodet erworben werden!

Objektnummer: 20243449002 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Alles zum Standort

Bahnhof in Kritzendorf : S 40 fährt nach Wien. In 12 Autominuten erreicht man Klosterneuburg



Objektnummer: 20243449002 - 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)