

Klosterneuburg – Niederösterreich

# Exklusives Baugrundstück in Klosterneuburg: Sonnig und wunderschön gelegen

CODE DU BIEN: 20243441004



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

PRIX D'ACHAT: 960.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.576 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 20243441004 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 20243441004 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20243441004	Prix d'achat	960.000 EUR
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	3 % plus UST
		Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 20243441004 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243441004 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243441004 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243441004 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Une première impression

Willkommen zu einer einzigartigen Möglichkeit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen! Dieses außergewöhnliche 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 5576 m<sup>2</sup> Widmung: Das Grundstück gliedert sich in Bauland - 1574 m<sup>2</sup> - und Grünland – 4001 m<sup>2</sup>. Baudichte: 0.00: Dadurch ergeben sich ca 238 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 Baulandbeschränkung: Wohngebiet mit 2 Wohneinheiten Eine Teilung des gesamten Grundstückes in drei Teile ist ebenfalls möglich - dies ergibt eine Fläche von 524 m<sup>2</sup> pro Bauplatz mit einer bebaubaren Grundfläche von 148 m<sup>2</sup> pro Ebene. Laut unseres Ermessens ist der Bau von drei Doppelhäusern mit 6 Wohneinheiten möglich. 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)

**CODE DU BIEN: 20243441004 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich**

## Tout sur l'emplacement

Maria Gugging besticht durch seine 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/>



CODE DU BIEN: 20243441004 - 3400 Klosterneuburg – Niederösterreich

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienne - 1er arrondissement

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)