

## Historisches Anwesen mit großem Potenzial



**Objektnummer: 960/70118**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Martinstraße 52                          |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 3400 Klosterneuburg                      |
| Baujahr:                      | 1904                                     |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig                     |
| Möbliert:                     | Teil                                     |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 300,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 257,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 3,21                            |
| Kaufpreis:                    | 790.000,00 €                             |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 2.633,33 €                               |
| Provisionsangabe:             |  |

28.440,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



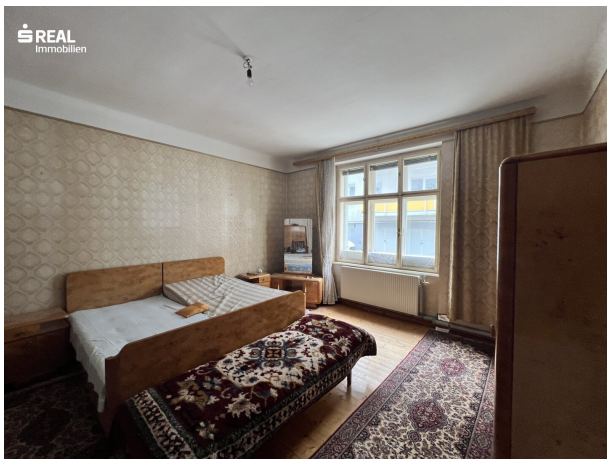
### Markus Kabourek

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26264  
H +43 664 8182390

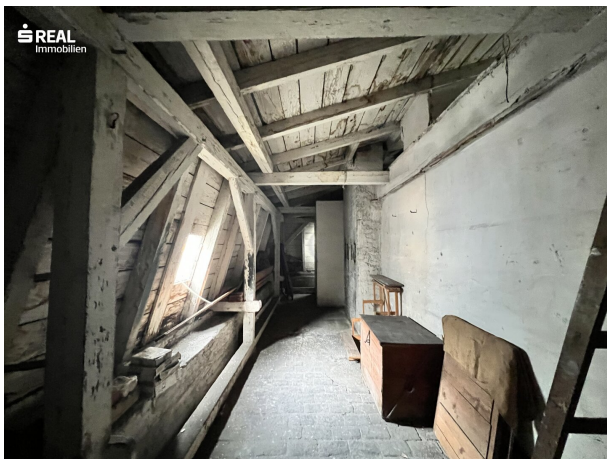




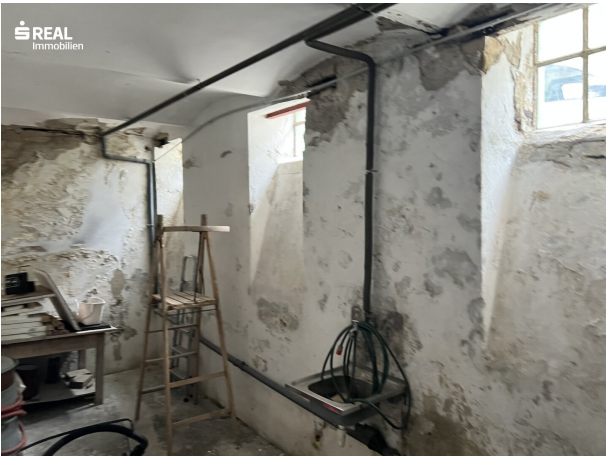












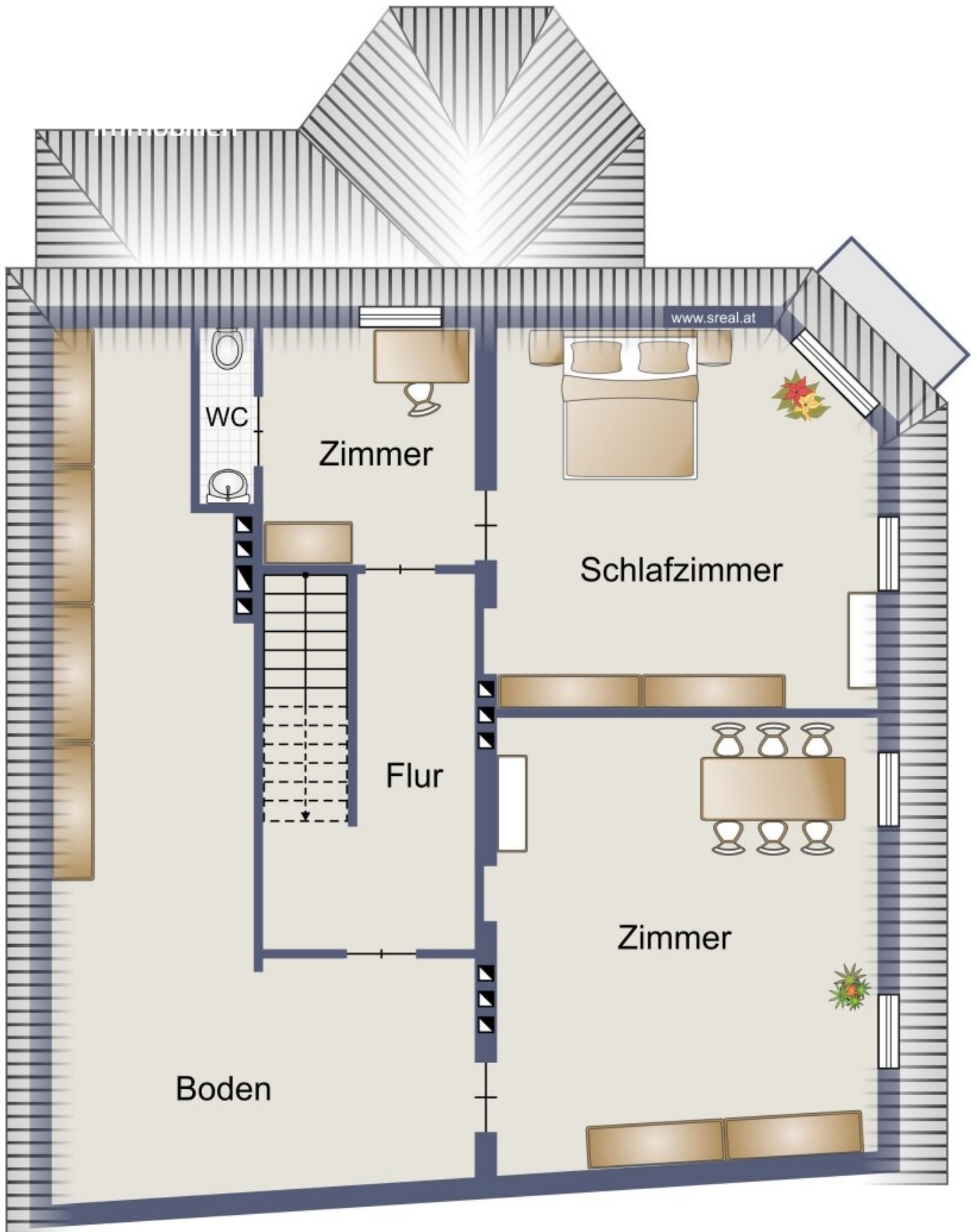








Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss





# Objektbeschreibung

## Historisches Anwesen mit großem Potenzial – Ihre Vision wird Realität

### LAGE: HISTORIE, NATUR UND EXZELLENTER VERKEHRSANBINDUNG

Klosterneuburg, eine Stadt voller Geschichte und Tradition, ist vor allem durch das beeindruckende **Stift Klosterneuburg** bekannt und liegt malerisch zwischen dem **Wienerwald** und den **Donau-Auen**. Nur wenige Kilometer nordwestlich von Wien entfernt, bietet die Stadt eine perfekte Kombination aus ruhiger Natur und exzellenter Anbindung an die Wiener Innenstadt. Hier verbinden sich Historie und moderne Lebensqualität auf ideale Weise.

### ZENTRAL UND PRAKTISCH – ALLES FÜR DEN TÄGLICHEN BEDARF

Das Grundstück überzeugt nicht nur durch seine idyllische Lage, sondern auch durch seine Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die nächste Bushaltestelle (Richtung Wien/Heiligenstadt) ist nur wenige Gehminuten entfernt.
- **Bildungseinrichtungen:** Die **Volks- und Hauptschule** sowie das **Gymnasium** sind bequem zu Fuß erreichbar.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Der **Stadtplatz** von Klosterneuburg (700 m entfernt) bietet zahlreiche Geschäfte, Banken, Ärzte und eine S-Bahn-Station mit direkter Verbindung nach Wien. Ein großer **Interspar-Supermarkt** ist ebenfalls in kürzester Zeit zu Fuß erreichbar.

### ARBEITEN IN WIEN ODER AM IST-AUSTRIA?

Die Lage des Grundstücks ist besonders für Pendler von Vorteil. In nur **20 Minuten mit dem Auto** erreichen Sie die **Wiener Innenstadt** über die Umfahrung von Klosterneuburg. Das **IST-Austria** ist nur **10 Minuten entfernt**, was diese Immobilie auch für Wissenschaftler und Fachkräfte besonders attraktiv macht.

### SPORT, FREIZEIT UND NATUR GENIEßEN

Klosterneuburg bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten:

- Das **Happyland** und das **Strandbad Klosterneuburg** laden im Sommer zum Schwimmen und Entspannen ein.
- **Radwege, Laufstrecken** und **Wanderwege** beginnen direkt vor der Haustür und bieten hervorragende Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten.
- In den vielen **Heurigen** und **Buschenschanken** im Stadtgebiet können Sie den

traditionellen Charme der Region erleben.

## **DAS GRUNDSTÜCK: VIELFÄLTIGE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN**

Das großzügige Grundstück im **traditionsreichen Martinsviertel** erstreckt sich über **ca. 1.490 m<sup>2</sup>** und bietet zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten. Der **Altbestand aus dem Jahr 1904** hat über ein Jahrhundert hinweg vielen Familien ein Zuhause geboten. Nun eröffnet sich eine neue Perspektive:

- **Ca. 890 m<sup>2</sup> Bauland** bieten Platz für spannende Neubauten oder die Revitalisierung des Bestandsgebäudes.
- Laut **Bebauungsplan** können auf einer bebaubaren Fläche von **ca. 360 m<sup>2</sup>** bis zu **6 Wohneinheiten** entstehen.
- Mit der **Bauklasse II bzw. III** sind bis zu **1.260 m<sup>2</sup>** Wohnfläche realisierbar – ideale Voraussetzungen für innovative Wohnkonzepte wie **Gartenwohnungen, Loftwohnungen** oder ein **modernes Penthouse**.
- Das Grundstück ist bereits **vollständig erschlossen** und bietet Anschlüsse an **Wasser, Strom, Kanal und Gas**, sodass der Start für Ihr Bauprojekt schnell erfolgen kann.

## **REVITALISIERUNG ODER NEUBAU – DIE ENTSCHEIDUNG LIEGT BEI IHNEN**

Ob Sie das bestehende Gebäude sanieren und revitalisieren oder ein völlig neues Bauprojekt umsetzen möchten – dieses Grundstück bietet Ihnen alle Möglichkeiten, Ihre Vision zu verwirklichen und kreativ zu gestalten.

## **KONTAKT UND BESICHTIGUNG**

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, an einem historischen Ort in Klosterneuburg Ihre Ideen und Träume zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie uns alle Details persönlich besprechen. Wir stehen Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <475m

Apotheke <775m

Klinik <3.150m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <550m  
Kindergarten <550m  
Universität <4.225m  
Höhere Schule <7.775m

**Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <5.025m

**Sonstige**

Bank <850m  
Geldautomat <850m  
Post <1.525m  
Polizei <1.525m

**Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <5.825m  
U-Bahn <8.275m  
Bahnhof <925m  
Autobahnanschluss <2.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap