

## **Historisches Anwesen mit großem Potenzial im Bieterverfahren**



**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:	740.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.633,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



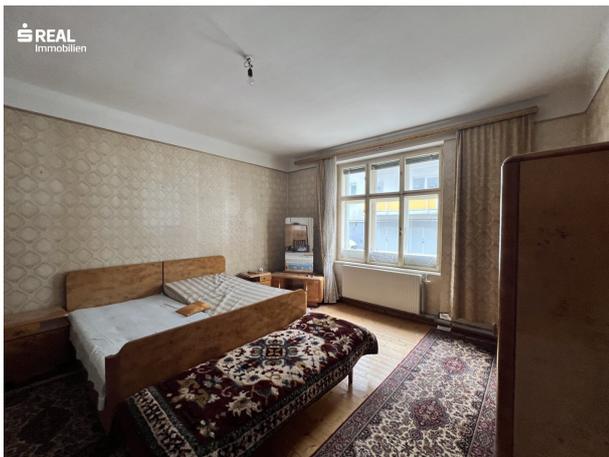
### Markus Kabourek

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

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

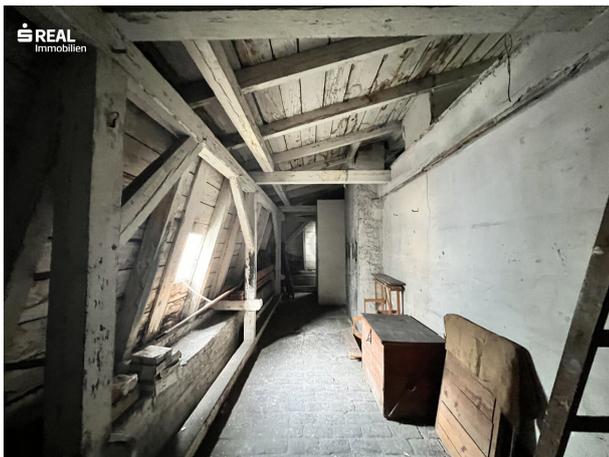














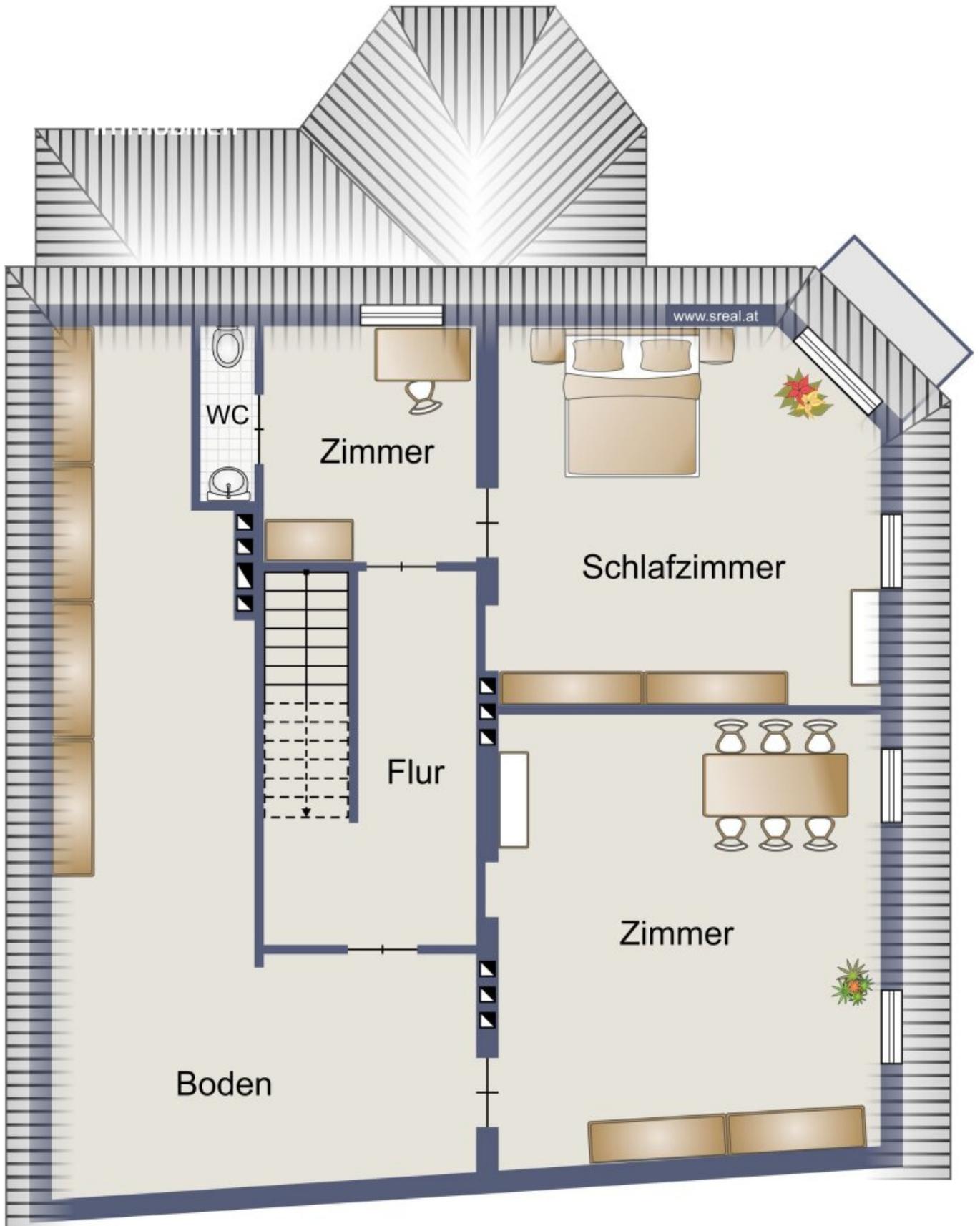








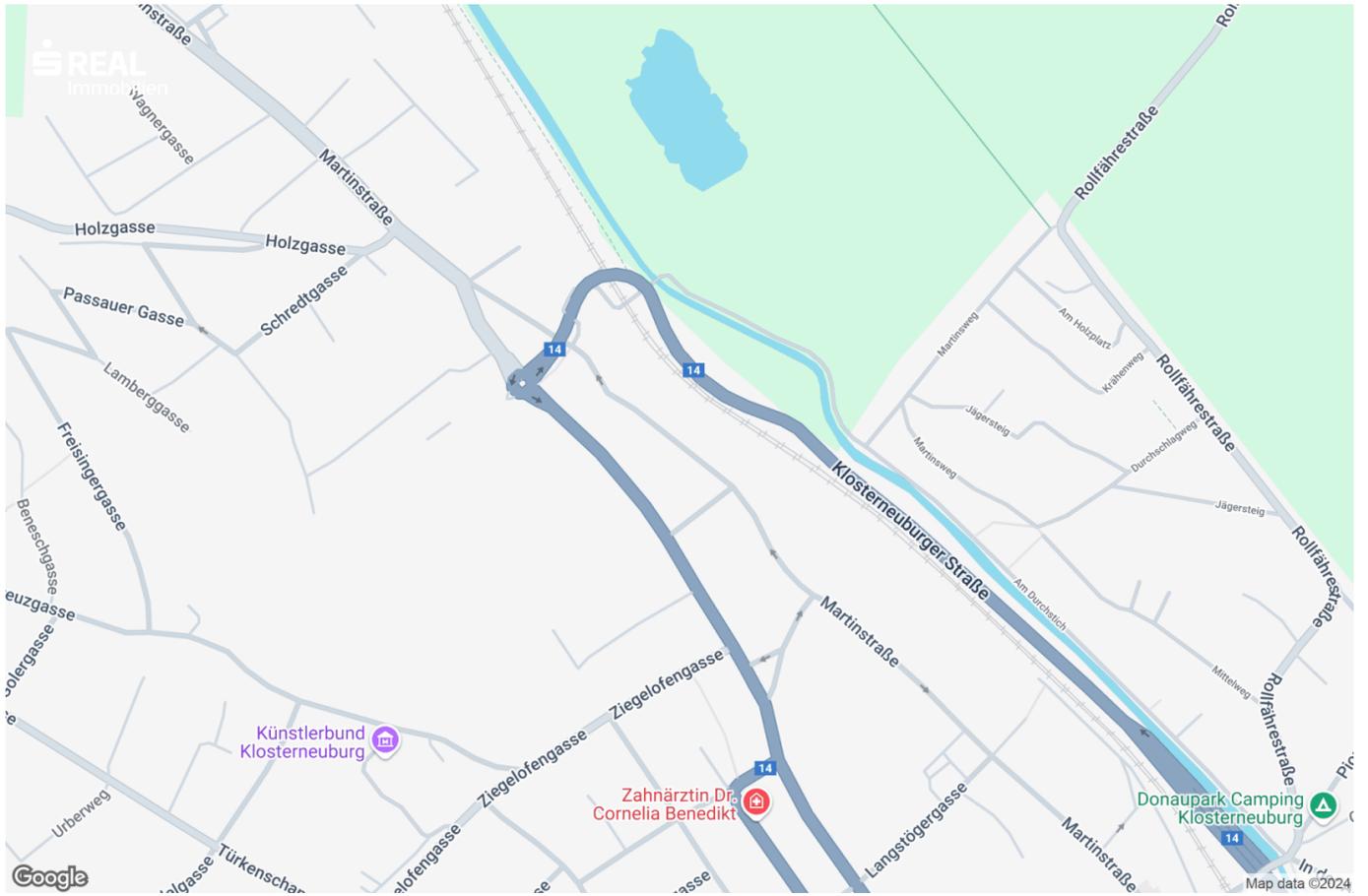
Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Das s REAL Bieterverfahren ist eine besondere Angebotsform. Bei dieser haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Traumimmobilie zu kommen, da die Entscheidungsfristen bereits von Beginn an fixiert sind, auch das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Beim Bieterverfahren handelt es sich um keine Versteigerung oder Auktion, es gibt insbesondere keinen Zuschlag. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – verbindliche Angebote zu legen, über die Annahme entscheidet der Verkäufer.

Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Umfangreiche Aufbereitung der Unterlagen, sämtliche Informationen rund um die Immobilie sowie persönliche Betreuung bis zur Schlüsselübergabe sind nur 3 der wesentlichen Inhalte.

Über weitere Details informieren wir Sie gerne persönlich.

### B) Die Beschreibung der Immobilie

#### 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.

- **Angebotsfrist : 30.04.2025**
- **Mindestgebot : EUR 740.000,-**

- **Sofortkaufpreis : EUR 780.000,-**

Der Eigentümer behält sich vor, **jederzeit** ein zufriedenstellendes Angebot vor Ablauf der Bieterfrist anzunehmen!

## **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