

**Selber bauen oder umfassend sanieren!**



Ausblick vom Balkon

**Objektnummer: 3100\_1048**

**Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 204,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	770.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

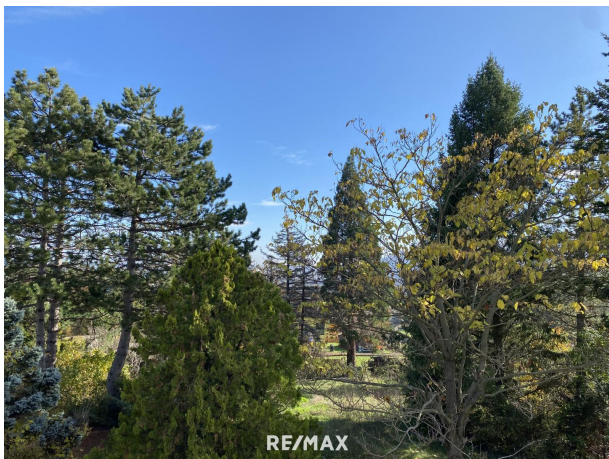
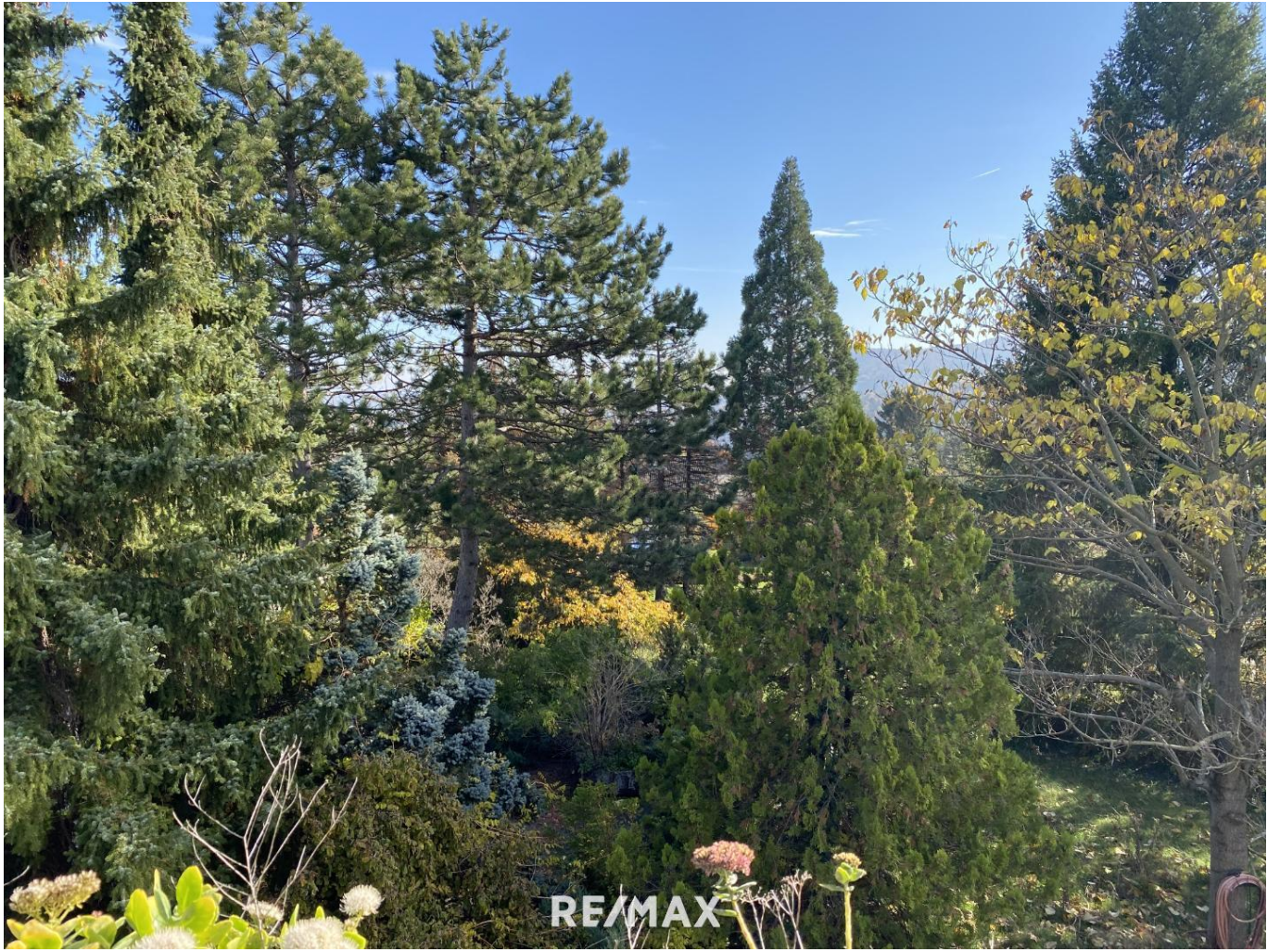


### **Doris Deutsch**

Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Klosterneuburg – ein Ort, der immer einen zweiten Blick wert ist, vor allem wenn es um ein Grundstück in dieser begehrten Lage geht. Mit einer Fläche von 573 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von rund 27 Metern bietet dieses Grundstück die perfekte Bühne für Ihr Traumhaus. Stellen Sie sich vor: Ein Haus, clever von der Zufahrtsstraße abgeschirmt, mit einem sonnigen, südseitigen Garten, ideal für alle, die Licht und Natur lieben. Das absolute Highlight? Der Ausblick! Von den oberen Geschossen aus breitet sich das Lichtermeer der Stadt vor Ihnen aus – ein Anblick, der jeden Abend aufs Neue verzaubert. Und das Beste: Obwohl Sie sich hier schon im ersten Drittel des Ölbergs befinden, sind Sie zu Fuß blitzschnell mitten in Klosterneuburgs Infrastruktur. Ihre Kinder werden es lieben – und Sie ebenso, denn hier wohnt man mit Lebensqualität. Mit einer bebaubaren Fläche von ca. 143 m<sup>2</sup> auf einer Ebene und der zulässigen Bauklasse I/II (bis 8 m Höhe) können Sie hier locker ein modernes Zuhause mit mindestens 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche schaffen. Das Grundstück ist voll aufgeschlossen – Gas, Wasser, Strom und Kanal sind bereits vorhanden. Aber vielleicht ziehen Sie auch in Betracht, das bestehende Haus zu nutzen. Mit einer vorhandenen Wohnfläche von rund 180 m<sup>2</sup>, über die Jahrzehnte mehrfach erweitert und modernisiert, bietet es eine solide Grundlage. Zwar steht eine all-umfassende Sanierung an, doch genau darin liegt die Möglichkeit, das Haus nach Ihren Vorstellungen anzupassen und zu einem modernen Domizil zu machen. Lassen Sie sich vor Ort inspirieren und entscheiden Sie, welcher Weg besser zu Ihnen passt. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Grundstück zu zeigen – gerne bin ich auch zwischen den Feiertagen für Sie da! Der Preis: € 770.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 204.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz F  
wärmebedar  
f:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus: Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen. Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020. Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)